

**Правила землепользования и застройки
муниципального образования Сергиевский сельсовет
Оренбургского района Оренбургской области
(в редакции 2019 года)**

Заказчик: Администрация МО Сергиевский сельсовет
Оренбургского района Оренбургской области

Шифр 0262.02.18.03 - ПЗЗ

г. Оренбург, 2019



Правила землепользования и застройки
муниципального образования Сергиевский сельсовет
Оренбургского района Оренбургской области
(в редакции 2019 года)

(разработаны на основании Постановления администрации сельского поселения от 08.02.2018 г №12-п «О подготовке проектов внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки муниципального образования Сергиевский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области»)

Заказчик: Администрация МО Сергиевский сельсовет
Оренбургского района Оренбургской области

Шифр 0262.02.18.03 - ПЗЗ

Исполнительный директор

К.Р. Ремнев

Зам директора по производству

Е.И. Смоляков

Начальник отдела

С.В. Иванова

Главный специалист

Т.В. Рябко

г. Оренбург, 2019

СТРУКТУРА И СОСТАВ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ:

№ тома	№№ пп схемы, главы	НАИМЕНОВАНИЕ РАЗДЕЛА И ПРИЛАГАЕМОЙ КАРТЫ	МАСШ- ТАБ
ТОМ 1		Текстовые материалы:	
	Раздел 1	Порядок применения «Правил землепользования и застройки» и внесения в них изменений и дополнений	
	Раздел 2	Карты градостроительного зонирования	
	Раздел 3	Градостроительные регламенты	
		Материалы согласований.	
ТОМ 2		Графические материалы: Правила землепользования и застройки МО Сергиевский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области	
	Лист 1	Карта градостроительного зонирования границ территориальных зон сельского поселения МО Сергиевский сельсовет	1:10000
	Лист 2	Карта градостроительного зонирования границ территориальных зон с особыми условиями использования по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям, границ зон особого регулирования градостроительной деятельности	1:10000
	Лист 3	Карта градостроительного зонирования границ территориальных зон с. Сергиевка	1:5000
	Лист 4	Карта градостроительного зонирования границ территориальных зон с.Мазуровка, хут. Красная Поляна, хут. Панкратовский	1:5000
	Лист 5	Карта градостроительного зонирования границ территориальных зон с. Приютово, пос. Разъезд 17км	1:5000

«Правила землепользования и застройки» (редакция 2019 г.) разработаны коллективом ООО «НПП Гипрозем» при участии специалистов отдельных структур градостроительных работ:

СОДЕРЖАНИЕ.....	4
Введение.....	6
Раздел 1. Порядок применения «Правил землепользования и застройки», и внесения в них изменений и дополнений.....	6
ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	6
Статья 1. Основные понятия и термины используемые в Правилах.....	6
Статья 2. Назначения и правовые основания Правил.....	17
ГЛАВА 2. ПОЛОЖЕНИЯ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ.....	20
Статья 3. Полномочия органов местного самоуправления в области землепользования и застройки.....	20
Статья 4. Организатор общественных обсуждений или публичных слушаний по землепользованию и застройке Сергиевского сельского поселения.	26
ГЛАВА 3. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.....	28
Статья 5. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.....	28
Статья 6. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов строительства... ..	29
ГЛАВА 4. ПОЛОЖЕНИЯ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ.....	30
Статья 7. Общие положения о планировке территории Сергиевского сельского поселения.....	30
Статья 8. Порядок подготовки и утверждения документации по планировке территории Сергиевского сельского поселения.	33
ГЛАВА 5. ПОЛОЖЕНИЯ О ПРОВЕДЕНИИ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ ИЛИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.....	36
Статья 9. Проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки на территории Сергиевского сельского поселения.....	36
Статья 10. Особенности проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по Внесению изменений в настоящие Правила. Создание условий для привлечение инвестиций.	36
ГЛАВА 6. ПОЛОЖЕНИЯ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.....	39
Статья 11. Порядок внесения изменений в Правила сельского поселения.	39
ГЛАВА 7. ПОЛОЖЕНИЯ О РЕГУЛИРОВАНИИ И ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.....	41
Статья 12. Ответственность за нарушение Правил.....	41
Раздел 2. Карты градостроительного зонирования.....	42
1. Карта градостроительного зонирования границ территориальных зон Сергиевского поселения.....	43
2. Карта градостроительного зонирования границ территориальных зон с особыми условиями использования по природно-техногенным, санитарно-гигиеническим и экологическим требованиям, границ зон объектов культурного наследия и зон особого регулирувания градостроительной деятельности Сергиевского поселения.....	44
3. Карта градостроительного зонирования границ территориальных зон с. Сергиевка.....	45
4. Карта градостроительного зонирования границ территориальных зон с. Мазуровка, хут.Красная Поляна, хут.Панкратовский.....	46

5. Карта градостроительного зонирования границ территориальных зон с. Приютово, пос. Разъезд 17 км.....	46
Раздел 3. Градостроительные регламенты	47
ГЛАВА 8. УСТАНОВЛЕНИЕ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН И ПРИМЕНЕНИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ.....	47
Статья 13. Порядок установления территориальных зон	48
Статья 14. Виды и кодовое обозначение территориальных зон	49
Статья 15. Виды разрешенного использования земельных участков	50
Статья 16. Установление регламентов жилой зоны «Ж».....	51
Статья 17. Установление регламентов общественно-деловой и коммерческой зоны «ОД»	56
Статья 18. Установление регламентов зон производственной деятельности «ПТ, П-Ш, П-IV-V,».....	60
Статья 19. Установление регламентов рекреационных зон «ЛР, СП, СЗ, ВЗ».....	63
Статья 20. Установление регламентов зон сельскохозяйственного использования	66
Статья 21. Установление регламентов зон транспортной инфраструктуры	68
Статья 22. Установление регламентов зон специального назначения.....	69
Статья 23. Установление регламентов зон инженерной инфраструктуры.....	71
ГЛАВА 9. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ОГРАНИЧЕНИЙ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	74
Статья 24. Виды и кодовое обозначение зон с особыми условиями использования территорий по природно-техногенным, санитарно-гигиеническим и экологическим требованиям.	74
Статья 25. Санитарно-защитные зоны, формируемые природно-техногенными, санитарно-гигиеническими и экологическими требованиями.	75
Статья 26. Охранные зоны объектов электроснабжения и связи	78
Статья 27. Ограничения и использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения.	79
Статья 28. Ограничения и использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохраных зон и прибрежных защитных полос.....	80
Статья 29. Регламенты ограничений на использование территории в зонах влияния природно-техногенных факторов и экзогенных геологических процессов. ..	82
Статья 30. Дополнительные регламенты в зонах с особыми условиями использования территориями.	88
Статья 31. Зона охраны объектов культурного наследия и зон особого регулирования градостроительной деятельности.....	88
Статья 32. Особенности размещения и эксплуатации линейных и точечных объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.	88
ГЛАВА 10. ПЕРЕЧЕНЬ И ПЛОЩАДНЫЕ ПАРАМЕТРЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН СЕРГИЕВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ.....	96
ГЛАВА 11. ЗАКЛЮЧЕНИЕ. ПРИЛОЖЕНИЕ К ПРОЕКТУ.....	101
Статья 33. Вступление настоящих Правил в силу.....	101

ВВЕДЕНИЕ

Правила землепользования и застройки муниципального образования (МО) Сергиевский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области (в редакции 2019 года), разработаны ООО «НПП Гипрозем» по договору подряда № 2411 от 31.05.2018 г. с администрацией МО Сергиевский сельсовет на основании Технического задания, выданного Заказчиком, являются нормативным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации (далее ГК РФ), Земельным кодексом Российской Федерации (далее ЗК РФ), Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ ред. 27.12.2019 «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Законом о градостроительной деятельности на территории Оренбургской области № 1037/233-IV-03 от 16.03.2007 г. в ред. 28.06.2019 № 1678/443, Федеральным законом «О техническом регулировании» от 29.07.2017 г. № 221-ФЗ, Федеральным законом от 03.07.2016 г. № 373-ФЗ и изм. от 02.08.2019 г. №283-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс, отдельные законодательные акты РФ.», Уставом МО Сергиевский сельсовет, Схемой территориального планирования Оренбургской области, утвержденной Постановлением Правительства Оренбургской области от 07.07.2011 г. № 579, Генеральным планом МО Сергиевский сельсовет и Правил землепользования и застройки, утвержденных решением Совета депутатов МО Сергиевский сельсовет от 24.12.2015 г. №10 и от 28.12.2016 г. № 31; а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического, градостроительного развития территорий и порядок регулирования землепользования и застройки сельского поселения МО Сергиевский сельсовет, охраны окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Раздел 1. Порядок применения «Правил землепользования и застройки» и внесения в них изменений и дополнений (ч.1-3 ст.30 ГК РФ)

ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Основные понятия и термины используемые в Правилах

2 июля 2010 года в ходе проведения муниципальной реформы МО Сергиевский сельсовет вошёл в состав муниципального образования Оренбургский район территориальной единицы Оренбургской области.

В тексте настоящих «Правил землепользования и застройки» используются следующие основные понятия и термины:

АГРС – автономная газораспределительная станция;

административный регламент межведомственного взаимодействия - это нормативный правовой акт, содержащий правила организации совместной деятельности вышестоящих органов с находящимися в их ведении органами исполнительной власти (ч.1 ст.7.2 № 210-ФЗ);

арендаторы земельных участков – сторона договора аренды земельного участка, которая получает от арендодателя земельный участок за плату во временное владение и пользование по договору аренды (субаренды), лица, владеющие и пользующиеся земельным участком по договору аренды;

береговая полоса - полоса земли вдоль береговой линии водного объекта, предназначенная для общего пользования.

благоустройство территории - деятельность по реализации комплекса мероприятий, установленного правилами благоустройства территории муниципального образования, направленная на обеспечение и повышение комфортности условий проживания граждан, по поддержанию и улучшению санитарного и эстетического

состояния территории муниципального образования, по содержанию территорий населенных пунктов и расположенных на таких территориях объектов, в том числе территорий общего пользования, земельных участков, зданий, строений, сооружений, прилегающих территорий (п. 36 от 29.12.2017 № 463-ФЗ);

блокированный жилой дом – 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, имеет непосредственно выход на приквартирный участок и имеет выход на территорию общего пользования. Блокированный тип многоквартирного дома может иметь объемно-планировочные решения, когда один или несколько уровней одной квартиры располагаются над помещениями другой квартиры или когда автономные жилые блоки имеют общие входы, чердаки, подполья, шахты коммуникаций, инженерные системы. В соответствии с частью 2 статьи 49 Градостроительного кодекса РФ государственная экспертиза не проводится в отношении проектной документации, подготовленной для строительства жилых домов блокированной застройки;

виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – виды деятельности, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности в градостроительном регламенте применительно к соответствующим территориальным зонам (основные виды разрешенного использования, условно разрешенные виды использования, вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков) при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами;

вновь выявленный объект культурного наследия – объект, представляющий собой историко-культурную ценность, в отношении которого подготовлено предложение государственной историко-культурной экспертизы о включении его в реестр как объекта культурного наследия или в отношении которого предстоит принятие решения уполномоченным органом государственной власти о включении его в указанный реестр или об отказе в таком включении;

водоохранная зона - территории, которые примыкают к береговой линии рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и другим поверхностным водным объектам и на которые устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации от 03.06.2006 №74-ФЗ (ред. от 02.08.2019 с изм. и доп. от 01.01.2020 г) ст. 65 п.4-5, п.15 ч.2 в редакции Федерального закона от 13.07.2015 №244-ФЗ;

временные здания и сооружения для нужд строительного процесса – здания и сооружения, возводимые для использования при строительстве объекта капитального строительства на период производства градостроительных изменений и подлежащие демонтажу после прекращения деятельности, для которой они возводились;

временно расположенные объекты - сооружения, выполненные из легких конструкций, не предусматривающих устройство заглубленных фундаментов и подземных сооружений;

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

градорегулирование - регулирование градостроительной деятельности, осуществляемое органами государственной власти, органами местного самоуправления с участием граждан и правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства (посредством публичных слушаний и иных форм участия) в соответствии с законами и иными нормативными правовыми актами в области градостроительной деятельности;

градостроительное задание (задание на проектирование градостроительной документации) - документ, устанавливающий основные требования к составу и содержанию проектной документации по планировке территории в части комплекса требований к размещению, архитектурно-планировочным решениям, функциональному назначению, основным параметрам объекта градостроительной деятельности на конкретном земельном участке, а также обязательных экологических, технических, организационных и иных условий его проектирования, предусмотренных действующим законодательством;

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, благоустройства территорий (ФЗ от 28.11.2011 N 337-ФЗ, от 29.12.2017 N 463-ФЗ);

градостроительное зонирование – процесс деления территории на зоны при градостроительном планировании развития территорий и поселений с определением видов градостроительного использования установленных зон и ограничений на их использование;

градостроительная подготовка территорий – деятельность, осуществляемая посредством подготовки документации по планировке территории, по установлению границ застроенных и подлежащих застройке земельных участков для их последующего образования и предоставления, в целях развития застроенных территорий, комплексного освоения территорий, строительства объектов капитального строительства, возведения объектов на территориях общего пользования, а также приобретения прав на эти земельные участки гражданами и юридическими лицами, имеющими в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках.

градостроительные изменения – изменение параметров, видов использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства в соответствии с требованиями градостроительного регламента;

градостроительный план земельного участка – документ, подготавливаемый в виде отдельного документа, содержащий информацию о границах, разрешенном использовании земельного участка и иную информацию в соответствии со ст. 57.3 Градостроительного кодекса РФ, используемый для разработки проекта границ застроенного или подлежащего застройке земельного участка, разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

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

использования земельных участков и объектов капитального строительства (ФЗ от 03.07.2016 № 373-ФЗ в ред. 02.08.2019 г. № 283-ФЗ);

деятельность по комплексному и устойчивому развитию территории - осуществляемая в целях обеспечения наиболее эффективного использования территории, деятельность по подготовке и утверждению документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, а также по архитектурно-строительному проектированию, строительству, реконструкции указанных в настоящем пункте объектов (п. 34 ФЗ от 03.07.2016 N 373-ФЗ в ред. 02.08.2019 г. № 283-ФЗ);

ЕГРН – единый государственный реестр недвижимости, осуществление государственного кадастрового учета недвижимого имущества, предоставление сведений (часть 5.1 введена ФЗ от 31.12.2017 № 507-ФЗ)

жилой дом - индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании;

жилой квартал – основной планировочный элемент жилой застройки в структуре населенного пункта не расчлененный магистральными улицами и дорогами, ограниченный красными линиями, а также иными линиями градостроительного регулирования, от территории улично-дорожной сети, иных элементов планировочной структуры населенного пункта, в пределах которого размещаются учреждения и предприятия повседневного пользования;

заказчик – физическое лицо, индивидуальный предприниматель, юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком, представлять интересы застройщика при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, в том числе обеспечивать от имени застройщика заключение договоров с исполнителями, подрядчиками, осуществлять контроль на стадии выполнения и приемки работ;

застройка – это строительство, реконструкция на земельном участке зданий и сооружений (в том числе на месте сносимых объектов) самим собственником или с разрешения собственника другими лицами, при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, выполнении инженерных изысканий, подготовки проектной документации, а также требований о целевом назначении земельного участка;

застройщик – физическое или юридическое лицо обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта (ФЗ от 28.12.2013 N 418-ФЗ, от 13.07.2015 N 216-ФЗ, от 03.07.2016 N 372-ФЗ ред.от 02.08.2019);

земли публичного использования – земли, в состав которых включаются территории общего пользования, а также части не включенных в состав таких территорий земельных участков – зоны охраны объектов культурного наследия и т.д., которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (для прохода, проезда, обслуживания сетей и объектов инженерно-технического обеспечения), с отображением их в документации по планировке территории в виде границ зон действия публичных сервитутов;

зона защитно-мелиоративная – предназначена для защиты территорий населенных пунктов (либо их частей) от неблагоприятных природных явлений. Включает в себя посадки деревьев и кустарников для защиты от вредного воздействия ветров, снежных и

песчаных заносов, для укрепления берегов, откосов, ликвидации оползневых явлений, прекращения оврага образования и осушения избыточно увлажненных территорий;

зона санитарно-защитная – специальная территория с особым режимом использования вокруг объектов и производств, являющихся источниками негативного воздействия на среду обитания и здоровье человека, размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормами, а для предприятий I и II класса опасности – как до значений, установленных гигиеническими нормативами, так и до величин приемлемого риска для здоровья населения. По функциональному назначению санитарно-защитная зона является защитным барьером между жилыми кварталами и источниками негативного воздействия на среду обитания и здоровье человека, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме;

зоны охраны памятников истории и культуры – зоны с особыми условиями использования территории, регулируемые законодательством об объектах культурного наследия, границы которых установлены и описаны в составе градостроительных регламентов в соответствии с действующим законодательством об объектах культурного наследия;

зоны санитарной охраны – территории с особыми условиями использования земельных участков и объектов капитального строительства, предназначенные для защиты от загрязнения источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены. Устанавливаются и регулируются в соответствии с санитарными правилами и нормами;

зоны с особыми условиями использования территорий (ЗООИТ) – охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ (ФЗ от 29.07.2017 N 222-ФЗ);

инженерное (инженерно-техническое) обеспечение территории - комплекс мероприятий по строительству новых и/или реконструкции существующих сетей и сооружений объектов инженерной инфраструктуры с целью обеспечения устойчивого развития территории;

инженерная подготовка территории – комплекс инженерных мероприятий по освоению территории, обеспечивающих размещение объектов капитального строительства (вертикальная планировка, организация поверхностного стока, удаление застойных вод, регулирование водотоков, устройство и реконструкция водоемов, берегоукрепительных сооружений, благоустройство береговой полосы, понижение уровня грунтовых вод, защита территории от затопления и подтопления, освоение оврагов, дренаж, выторфовка, подсыпка и т. д.);

инженерная, транспортная и социальная инфраструктуры – комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование сельское поселение;

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;

ИСОГД - информационная система обеспечения градостроительной деятельности;

капитальный ремонт объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов, далее капитальный ремонт) – замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов (п. 14.2 ФЗ от 18.07.2011 N 215-ФЗ);

капитальный ремонт линейных объектов - изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое не влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов и при котором не требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов (п. 14.3 ФЗ от 18.07.2011 N 215-ФЗ);

карта градостроительного зонирования – карта в составе «Правил землепользования и застройки МО Сергиевский сельсовет», на которой отображаются границы территориальных зон и их кодовые обозначения;

коэффициент застройки – отношение застроенной части территории земельного участка к части территории, свободной от застройки (%);

красные линии – линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее – линейные объекты) (п. 11 ФЗ от 03.07.2016 N 373-ФЗ в ред. 02.08.2019 г. № 283-ФЗ);

коэффициент строительного использования земельного участка – вид ограничения, устанавливаемый градостроительным регламентом (в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства), определяемый как отношение суммарной общей площади зданий, строений, сооружений на земельном участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка (%). Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений, которые разрешается построить на земельном участке, определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка (**коэффициент использования территории** – отношение суммарной общей площади зданий на земельном участке к площади участка. Умножение значения максимально допустимого КИТ на площадь участка дает максимальную величину общей площади зданий, допустимую на участке (%));

коэффициент озеленения – отношение площади зеленых насаждений (сохраняемых и искусственно высаженных), к площади земельного участка, свободного от озеленения (%);

линии градостроительного регулирования – красные линии; границы земельных участков; линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков (включая линии регулирования застройки); границы зон действия публичных сервитутов вдоль инженерно-технических коммуникаций, границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, зданий, строений, сооружений для муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохраных и иных зон ограничений использования земельных участков, зданий, строений, сооружений;

линии регулирования застройки – линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по красным линиям, или с отступом от красных линий и, в соответствии с

Градостроительным кодексом Российской Федерации, определяющие место допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

линейные объекты – линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), сети инженерно-технического обеспечения, трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и иные подобные сооружения, проложенные надземным, наземным и подземным способом (п. 10.1 ФЗ от 03.07.2016 N 373-ФЗ ред.от 02.08.2019);

лицевая граница участка – граница участка, примыкающая к улице на которую ориентирован главный фасад здания;

машино-место - предназначенная исключительно для размещения транспортного средства индивидуально-определенная часть здания или сооружения, которая не ограничена, либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией и границы которой описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке (п. 29 от 03.07.2016 N 315-ФЗ ред. от 03.08.2018);

межведомственный запрос – документ на бумажном носителе или в форме электронного документа о предоставлении документов и информации, необходимой для предоставления государственной или муниципальной услуги;

межевание – комплекс работ по установлению, изменению и закреплению в проекте межевания и на местности границ существующих и вновь образуемых земельных участков как объектов недвижимости с закреплением таких границ межевыми знаками и определению их координат;

многоквартирный жилой дом – совокупность двух и более 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;

нормативы градостроительного проектирования - совокупность установленных в целях обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами, населения субъектов РФ, муниципальных образований и расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения субъектов РФ, муниципальных образований (п. 26 ФЗ от 27.12.2019 N 131-ФЗ);

обладатели сервитута – лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут);

объекты федерального значения - объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления полномочий по вопросам, отнесенным к ведению РФ, органов государственной власти РФ Конституцией РФ, федеральными конституционными законами, федеральными законами, решениями Президента РФ, решениями Правительства РФ, и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие РФ. Виды объектов федерального значения, подлежащих отображению на схемах территориального планирования РФ, определяются Правительством РФ, за исключением объектов федерального значения в области обороны страны и безопасности государства. Виды объектов федерального значения в области обороны страны и безопасности государства, подлежащих отображению на схемах территориального планирования РФ, определяются Президентом РФ (п.18 ФЗ от 20.03.2011 № 41-ФЗ);

объекты регионального значения - объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления полномочий по вопросам, отнесенным к ведению субъекта РФ, органов государственной власти субъекта РФ

Конституцией РФ, федеральными конституционными законами, федеральными законами, конституцией (уставом) субъекта РФ, законами субъекта РФ, решениями высшего исполнительного органа государственной власти субъекта РФ, и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие субъекта РФ. Виды объектов регионального значения в указанных в части 3 статьи 14 настоящего Кодекса областях, подлежащих отображению на схеме территориального планирования субъекта РФ, определяются законом субъекта РФ (п.19 ФЗ от 20.03.2011 № 41-ФЗ);

объекты местного значения - объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления органами местного самоуправления полномочий по вопросам местного значения и в пределах переданных государственных полномочий в соответствии с федеральными законами, законом субъекта РФ, уставами муниципальных образований и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие муниципальных районов, поселений, городских округов. Виды объектов местного значения муниципального района, поселения, подлежащих отображению на схеме территориального планирования муниципального района, генеральном плане поселения, определяются законом субъекта РФ (п.20 ФЗ от 20.03.2011 № 41-ФЗ);

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;

объект культурного наследия - объект археологического наследия, статус которого закреплен в соответствии с действующим законодательством Оренбургской области

общественные обсуждения или публичные слушания являются одной из форм участия населения в осуществлении местного самоуправления, это возможность граждан влиять на содержание принимаемых муниципальных правовых актов и является важным средством муниципальной демократии. В соответствии со статьями 28 и 31 ГК РФ, и Фед. Закона ст.5.1 от 29.12.2017 №455 общественные обсуждения или публичные слушания по вопросам землепользования и застройки проводятся в целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

озелененные территории общего пользования – благоустроенные озелененные территории (парки, городские сады, скверы, бульвары и зеленые насаждения вдоль улиц) на выделенных в установленном порядке земельных участках, предназначенных для рекреационных целей, доступ на которые свободен для неограниченного круга лиц;

озелененные территории специального назначения - озелененные участки санитарно-защитных, водоохраных, защитно-мелиоративных, противопожарных зон, кладбищ, насаждения вдоль автомобильных и железных дорог, предназначенные для выполнения защитных, природоохраных функций, а также ботанические, зоологические и плодовые сады, питомники, цветочно-оранжерейные хозяйства;

основные виды разрешенного использования (применительно к земельным участкам и объектам капитального строительства в границах территориальной зоны) - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу перечисления этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при том, что выбор таких видов деятельности и объектов осуществляется правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований при условии соблюдения требований градостроительных и технических регламентов. Право указанного выбора без получения дополнительных разрешений и согласований не распространяется на органы государственной власти, органы местного самоуправления,

государственные и муниципальные учреждения, государственные и муниципальные унитарные предприятия;

отклонения от Правил - санкционированное в порядке, установленном настоящими Правилами, для конкретного земельного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства - высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д., обусловленное невозможностью использовать участок в соответствии с настоящими Правилами по причине его малого размера, неудобной конфигурации, неблагоприятных инженерно-геологических и иных характеристик;

отступ здания, сооружения (от границы участка) – расстояние между границей участка и стеной здания;

парковка (парковочное место) - специально обозначенное и при необходимости обустроенное и оборудованное место, являющееся в том числе частью автомобильной дороги и (или) примыкающее к проезжей части и (или) тротуару, обочине, эстакаде или мосту либо являющееся частью подэстакадных или подмостовых пространств, площадей и иных объектов улично-дорожной сети, зданий, строений или сооружений и предназначенное для организованной стоянки транспортных средств на платной основе или без взимания платы по решению собственника или иного владельца автомобильной дороги, собственника земельного участка либо собственника соответствующей части здания, строения или сооружения.

правила землепользования и застройки – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления - Советом депутатов сельского (городского) поселения и, в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;

прилегающая территория - территория общего пользования, которая прилегает к зданию, строению, сооружению, земельному участку в случае, если такой земельный участок образован, и границы которой определены правилами благоустройства территории муниципального образования в соответствии с порядком, установленным законом субъекта РФ (п.37 с 28.06.2018 г., ФЗ от 29.12.2017 № 463-ФЗ);

проект межевания территории – документ, подготавливаемый в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков, включая планируемые для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также предназначенные для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

проект границ земельного участка – совокупность правовых и технических документов, включающих в себя расчеты, описание, проектный план (планы), в которых обосновываются и воспроизводятся в графической, текстовой или иных формах местоположение, размеры и границы земельных участков;

проектная документация – документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта.

проект планировки территории – документ, подготавливаемый в целях обеспечения устойчивого развития территории и выделения элементов и их параметров планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, линейных объектов, иных элементов);

проект планировки территории линейного объекта - документация по

планировке территории, подготавливаемая в целях установления, корректировки (при необходимости), трассировки линейного объекта и обеспечения устойчивого развития территории как линейных объектов, так и образующих элементов планировочной структуры территории;

пространственные параметры объекта – сведения о его местоположении на земельном участке и геометрических характеристиках (высота, протяженность, площадь);

публичный сервитут – право ограниченного пользования земельным участком, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления с учетом результатов публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, субъекта Российской Федерации, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков, в отношении которых он устанавливается;

площадь земельного участка – площадь территории горизонтальной проекции земельного участка;

подзона территориальной зоны – часть территориальной зоны, для которой определены отличные от установленных в градостроительном регламенте зоны предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры вида разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

подрядчик - физическое или юридическое лицо, осуществляющее по договору с застройщиком (заказчиком) работы по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей;

правообладатели земельных участков, объектов капитального строительства – собственники, а также владельцы, пользователи и арендаторы земельных участков, объектов капитального строительства, их уполномоченные лица, обладающие правами на градостроительные изменения этих объектов права в силу закона и/или договора;

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

прибрежная защитная полоса - часть водоохранной зоны водоема, для которой вводятся дополнительные ограничения землепользования, застройки и природопользования;

разрешение на ввод объекта в эксплуатацию - документ, удостоверяющий выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации;

разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – документ, выдаваемый заявителю за подписью Главы администрации сельского поселения МО Сергиевский сельсовет, оформленный в соответствии с требованиями статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, дающий правообладателю земельного участка (застройщику) право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов

капитального строительства установленных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны;

разрешение на строительство - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных федеральным законодательством;

разрешение на условно разрешенный вид использования - документ, выдаваемый заявителю за подписью Главы администрации сельского поселения МО Сергиевский сельсовет, оформленный в соответствии с требованиями статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, дающий правообладателям земельных участков право выбора вида использования земельного участка, объекта капитального строительства из числа условно разрешенных настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны;

разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости - использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, а также публичными сервитутами;

район зонирования – территория в замкнутых границах, отнесенная Правилами застройки к одной территориальной зоне;

реконструкция линейных объектов - изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов (мощности, грузоподъемности и других) или при котором требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов (п. 14.1 ФЗ от 18.07.2011 N 215-ФЗ);

реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов;

рекультивация земель - мероприятия по предотвращению деградации земель и (или) восстановлению их плодородия посредством приведения земель в состояние, пригодное для их использования в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, в том числе путем устранения последствий загрязнения почв, восстановления плодородного слоя почвы, создания защитных лесных насаждений.
(в ред. Федерального закона от 03.07.2016 N 334-ФЗ)

строительные изменения недвижимости - изменения, осуществляемые применительно к земельным участкам, иным объектам недвижимости путем нового строительства, реконструкции, пристроек, сноса строений, земляных работ, иных действий, производимых на основании разрешения на строительство (за исключением незначительных действий, особо поименованных соответствующими нормативными правовыми актами);

ТБО - полигон твердых бытовых отходов, усовершенствованная свалка;

территориальное планирование – планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения (ФЗ от 20.03.2011 N 41-ФЗ);

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

территории общего пользования – территории или земельные участки, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (для прохода, проезда, обслуживания сетей и объектов инженерно-технического обеспечения) и не подлежащие приватизации, с отображением их в документации по планировке территории в виде границ зон действия публичных сервитутов(ФЗ от 19.07.2011 N 246-ФЗ);

территория памятника истории и культуры – исторически сложившийся земельный участок, границы которого установлены и описаны в порядке, определенном действующим законодательством, на котором расположен памятник (вновь выявленный объект) истории и культуры;

улица - поименованный градостроительный объект, обеспечивающий транспортные и пешеходные связи между жилыми районами, а также между жилыми районами и промышленными зонами, общественными центрами, кварталами, имеющий линейные фиксированные по всей длине границы;

улично-дорожная сеть – система взаимосвязанных территориальных линейных объектов (улиц, проездов, набережных, бульваров) и территорий транспортных сооружений (развязок, тоннелей, и т. д.), являющихся территориями общего пользования;

устойчивое развитие территорий - обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений;

ФГИС ТП - федеральная государственная информационная система территориального планирования;

фиксация границ земель публичного использования – отображение в виде проектов красных линий фактически выделенных осуществленной застройкой элементов планировочной структуры и территорий общего пользования, применительно к которым ранее не были установлены красные линии по причине отсутствия проектов планировки территории, иной градостроительной документации;

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

ШП - Шкафной газораспределительный пункт;

элемент планировочной структуры – квартал, микрорайон или комплекс (границами которого являются определенные документацией по планировке территории красные линии, либо подлежащие определению красные линии (в случаях отсутствия документации по планировке территории, а также район, как совокупность кварталов, микрорайонов или комплексов); вид элемента планировочной структуры определяется органом местного самоуправления (п. 35 от 03.07.2016 N 373-ФЗ);

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 2. Назначения и правовые основания Правил

Правила являются правовым документом, назначение и содержание которого определены статьёй 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Настоящие Правила включают в себя I, II, III части:

Раздел I. Порядок применения «Правил землепользования и застройки»

и внесения в них изменений и дополнений.

Раздел II. Карта градостроительного зонирования

Раздел III. Градостроительные регламенты

Графические материалы:

Лист 1. Карта градостроительного зонирования границ территориальных зон сельского поселения МО Сергиевский сельсовет.

Лист 2. Карта градостроительного зонирования границ территориальных зон с особыми условиями использования по природно-техногенным, санитарно-гигиеническим и экологическим требованиям, границ зон особого регулирования градостроительной деятельности.

Лист 3. Карта градостроительного зонирования границ территориальных зон с. Сергиевка (фрагмент).

Лист 4. Карта градостроительного зонирования границ территориальных зон с. Мазуровка, хут. Красная Поляна, хут. Панкратовский (фрагмент).

Лист 5. Карта градостроительного зонирования границ территориальных зон с. Приютово, пос. Разъезд 17 км (фрагмент).

Правила разработаны в соответствии с:

- Градостроительным кодексом РФ № 190-ФЗ, изменениями на 27.12.2019 г.;
- Земельным Кодексом РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ, изменениями на 27.12.2019 г.;
- Водным Кодексом РФ от 03.06.2006 № 74-ФЗ, в ред. от 02.08.2019 г. с изм. и доп. от 01.01.2020;
- Лесным Кодексом РФ от 04.12.2006 № 200-ФЗ, изменениями от 27.12.2018 г.;
- Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» с изменениями в ред. 02.08.2019 г. № 283-ФЗ;
- Федеральным законом от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве» ред. 03.08.2018 г.;
- Федеральным законом от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды», с изм. от 27.12.2019 г.;
- Федеральным законом от 30.03.1999 № 52-ФЗ, ред. 26.07.2019 г. № 232-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Федеральным законом от 12.04.2012 № 210-ФЗ «Актуальное отражение норм о межведомственном взаимодействии»;
- Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ ред. 02.08.2019 г «О кадастровой деятельности»;
- Федеральным законом от 03.07.2016 № 373-ФЗ, в ред. 02.08.2019 г «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- Законом Оренбургской области от 09 ноября 2001 года № 327/323-П-ОЗ "Об установлении границ муниципального образования Оренбургский район Оренбургской области";
- Приказом Минэкономразвития России от 03.06.2011 № 267 «Об утверждении порядка описания местоположения границ объектов землеустройства» (Зарегистрировано в Минюсте России 12.07.2011 № 21318);
- Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 «Виды разрешенного использования земельных участков (классификатор)» ред. от 08.04.2019 г. (Зарегистрировано в Минюсте России 08.09.2014 № 33995);
- Приказом Минэкономразвития России от 09.01.2018 № 10 «Об утверждении требований к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения»;
- Приказом Мин региона России от 02.04.2013 № 127 «Об утверждении требований к структуре и форматам информации, информационный ресурс федеральной государственной информационной системы территориального планирования»

- (Зарегистрировано в Минюсте России 02.08.2013 № 29247);
- СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» актуализированная редакция, утвержденный Приказом Мин. региона РФ от 28.12.2010 № 820;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200 03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», изменения на 25.04.2014 г.;
- Законом Оренбургской области N 1037/233-IV-ОЗ от 16.03.07 с изм. 28.06.2019 г. № 1678/443-VI-ОЗ «О градостроительной деятельности на территории Оренбургской области»;
- Федеральным законом «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера» от 21 декабря 1994 № 68-ФЗ ред. от 03.07.2019 г.;
- Законом Оренбургской области от 02.07.2010 N 3657/866-IV-ОЗ «О муниципальных образованиях в составе муниципального образования Сергиевский район Оренбургской области»;
- Нормативами градостроительного проектирования Оренбургской области РНГП, разработанные в 2006 году и дополнением, утвержденными Постановлением от 06.06.2016 № 389-п «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Оренбургской области»;
- Местными нормативами градостроительного проектирования МНГП от 24.12.2014 г. № 98.
- Постановлением от 08.02.2018 № 12-п «О подготовке проектов внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки муниципального образования Сергиевский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области»;
- Решение Совета депутатов МО Сергиевский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области от 19.06.2012 г. № 56 «Об утверждении Положения о проведении публичных слушаний в муниципальном образовании Сергиевский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области»;
- Схемы территориального планирования Оренбургской области, утв. Постановлением Правительства Оренбургской области от 07.07.2011 № 579-п.;
- Генерального плана сельского поселения МО Сергиевский сельсовет, утвержденного решением Совета депутатов МО Сергиевский сельсовет от 27.07.2015 г № 86-п и Решением Совета депутатов от 24.12.2015 г №10;
- Правила землепользования и застройки, разработанных на территорию сельского поселения МО Сергиевский сельсовет, утвержденных решением Совета депутатов МО Сергиевский сельсовет от 28.12.2016 № 31;

При проведении анализа действующих редакций Правил землепользования и застройки на соответствие требованиям ст.30, 33 гл.4 ГрК РФ ссылкой на письма министерства строительства, жилищно-коммунального и дорожного хозяйства - от 06.11.2017г. №36/07-09-599,
- от 08.12.2017 № 36/07-09-688,
- от 27.02.2018 № 36/07-09-150,
писем администрации МО Оренбургский район отдел архитектуры и градостроительства
- от 06.12.2017 № 15-08/2094,
- от 21.12.2017 № 15-08/2214,
об исполнении протокольного поручения Минстроя России от 10.10.2017 г. № 721-ПРМ-ХМ, протокола от 08.08.2017 № 556-ПРМ-НА заседания рабочей группы по мониторингу внедрения в субъектах РФ целевой модели «Получения разрешения на строительство и территориальное планирование», обновлению подлежит текстовая часть Правил.

ГЛАВА 2. ПОЛОЖЕНИЯ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

(ч.1,3-10 ст.31 ГрК РФ; № 78-ФЗ «О землеустройстве» ред. 03.08.2018 г.)

**Статья 3. Полномочия органов местного самоуправления в области
землепользования и застройки**

1. Органами местного самоуправления, осуществляющими деятельность по регулированию землепользования и застройки в части подготовки и применения Правил, являются:

- представительный орган местного самоуправления муниципального образования Совет депутатов муниципального образования Сергиевский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области;

- исполнительно-распорядительный орган местного самоуправления муниципального образования - администрация муниципального образования Сергиевский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области,

- исполнительно-распорядительный орган местного самоуправления Оренбургского района – администрация муниципального образования Оренбургский район Оренбургской области.

2. Совет депутатов муниципального образования Сергиевский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области:

- утверждает Правила землепользования и застройки муниципального образования Сергиевский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области, изменения (дополнения) к ним;

- осуществляет иные полномочия в сфере регулирования землепользования и застройки в соответствии с законодательством и нормативными правовыми актами.

3. Глава МО Сергиевский сельсовет - высшее должностное лицо муниципального образования Сергиевский сельсовет, осуществляет организацию деятельности сельского поселения, формирует и возглавляет администрацию сельсовета.

Администрация МО Сергиевский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области определяет в соответствии с земельным и градостроительным законодательством порядок предоставления и изъятия земельных участков для муниципальных нужд, принимает решения об использовании земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

В части **оформления прав пользования земельными участками**, находящимися в собственности муниципального образования МО Сергиевский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области:

- принимает решение по распоряжению земельными участками;

- проводить инвентаризацию земель для выявления неиспользуемых, нерационально используемых или используемых не по целевому назначению и не в соответствии с разрешенным использованием земельных участков, других характеристик земель;

- готовит проекты правовых актов о предоставлении земельных участков;

- выступает арендодателем земельных участков;

- заключает в соответствии с федеральным законодательством договоры купли-продажи, дополнительные соглашения к ним и оформляет акты приема-передачи земельных участков;

- приобретает в соответствии с федеральным законодательством, земельные участки в собственность муниципального образования;

-заключает договоры безвозмездного срочного пользования, соглашения об ограниченном пользовании земельными участками;

- согласовывает решения уполномоченных органов о резервировании земель для государственных нужд и об утверждении проектов границ зон планируемого размещения

объектов капитального строительства, и иные предусмотренные законодательством Российской Федерации, документы на земельные участки;

- осуществляет организацию и проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков;

- предоставляет согласие на сделки с земельными участками и правами аренды земельных участков;

- издает в пределах своей компетенции правовые акты по вопросам формирования, учета и управления земельными участками;

В части мероприятий **по организации землепользования**, проведению кадастровых работ и планирования территории:

- осуществляет подготовку для Главы администрации МО Сергиевский сельсовет, Организатора общественных обсуждений или публичных слушаний -представительного органа МО Сергиевский сельсовет, ежегодных докладов о реализации и применении Правил, включая анализ и предложения по их совершенствованию путем внесения соответствующих изменений и дополнений в Правила;

- осуществляет проверку проекта Правил и проектов внесения в них изменений и дополнений на соответствие требованиям действующего градостроительного законодательства, документам территориального планирования Российской Федерации и Оренбургской области, Оренбургского района, генеральному плану муниципального образования Сергиевский й сельсовет - нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу РФ);

- выступает с предложениями о направлении подготовленного проекта Правил и проектов внесения в них изменений и дополнений Главе администрации МО Сергиевский сельсовет для принятия решения о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по ним или об их отклонении, либо направлении на доработку;

- предоставляет по запросам представительного органа МО Сергиевский сельсовет, представительного органа Оренбургского района, заключения по обоснованию возможности принятия решений и подготовку проектов решений, материалы и иную информацию, необходимые для проведения общественных обсуждений или публичных слушаний;

- осуществляет подготовку документации по планировке территории МО Сергиевский сельсовет за исключением случаев, предусмотренных законодательством и проверку проектной документации на соответствие требованиям документов территориального планирования, настоящим Правилам;

- по результатам общественных обсуждений или публичных слушаний направляет подготовленную документацию по планировке территории МО Сергиевский сельсовет Главе администрации МО Сергиевский сельсовет на утверждение или отклоняет ее для доработки;

- осуществляет подготовку на основании заявлений физических или юридических лиц в соответствии с решениями организатора общественных обсуждений или публичных слушаний, по застройке и документацией по планировке территории градостроительных планов земельных участков;

- предоставляет по запросам организатора общественных обсуждений или публичных слушаний заключения, по вопросам, выносимым в соответствии с настоящими Правилами, на ее рассмотрение;

- осуществляет ведение карты градостроительного зонирования, внесение в нее утвержденных в установленном порядке изменений;

- предоставляет заинтересованным лицам (заявителям) информацию о землепользовании и застройке, содержащуюся в настоящих Правилах, утвержденной

документации по планировке территории МО Сергиевский сельсовет, в пределах своей компетенции;

- согласовывает проектную документацию на строительство (реконструкцию) объектов капитального строительства в части ее соответствия настоящим Правилам, исходно-разрешительной документации;

- осуществляет контроль за производством инженерно-геологических и инженерно-геодезических изысканий (от выдачи разрешения до получения отчетов по инженерным изысканиям) и исполнительных съемок, в том числе в электронном виде, для формирования единого фонда инженерных изысканий на территории МО Сергиевский сельсовет;

- участвует в заключении договоров о развитии застроенных территорий (в отношении территории, занятой земельными участками, находящимися в собственности МО Сергиевский сельсовет) и выполняет все действия, необходимые для их заключения, выполняет функции муниципального заказчика на проведение кадастровых работ; работ по проведению независимых оценок стоимости земельных участков;

- осуществляет в установленном порядке подготовку и представление документов для постановки земельных участков на государственный кадастровый учет;

- для совершения сделок с земельными участками, расположенными как в границах МО Сергиевский сельсовет, так и за его пределами;

- осуществляет формирование, сбор, обработку, хранение и представление органам государственной власти и местного самоуправления сведений, необходимых для управления земельными участками, взаимодействие с уполномоченными федеральными органами исполнительной власти по ведению государственного кадастра недвижимости, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

- осуществляет предоставление необходимых для ведения информационной системы градостроительной деятельности сведений в администрацию Оренбургского района;

- выполняет иные обязанности в сфере регулирования землепользования и застройки в соответствии с законодательством и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

В рамках мероприятий **по принудительному прекращению прав пользования** земельными участками в предусмотренных законом случаях:

- осуществляет юридические действия, связанные с принудительным прекращением прав пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного срочного пользования земельными участками ввиду их ненадлежащего использования;

- обращается в суд с исками о выкупе земельных участков.

4. Глава администрации МО Сергиевский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области по вопросам подготовки и применения настоящих Правил землепользования и застройки:

- принимает решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки МО Сергиевский сельсовет и о проектах внесения в них изменений и дополнений, обеспечивает опубликование (обнародование) указанных решений в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов, иной официальной информации;

- утверждает персональный состав и порядок деятельности Комиссии- организатора общественных обсуждений или публичных слушаний по землепользованию и застройке;

- принимает решения о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту Правил и по проектам внесения в них изменений;

- принимает решения о направлении проекта Правил и проектов внесения в них изменений в представительный орган МО Сергиевский сельсовет или об их отклонении;

- по результатам общественных обсуждений или публичных слушаний принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения;
- принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения;
- принимает решения о подготовке документации по планировке территории МО Сергиевский сельсовет в случаях по принудительному прекращению прав пользования земельными участками;
- утверждает проекты планировки территории и проекты межевания, градостроительные планы земельных участков на территории МО Сергиевский сельсовет;
- принимает решения о резервировании земель для муниципальных нужд, об изъятии земельных участков для муниципальных нужд МО Сергиевский сельсовет на основании документации по планировке территории;
- осуществляет иные полномочия в сфере регулирования землепользования и застройки в соответствии с законодательством и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

5. Муниципальное образование Оренбургский район Оренбургской области, в части оформления прав пользования земельными участками, находящимися в собственности, и земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена:

- принимает решение по распоряжению земельными участками;
- готовит проекты правовых актов о предоставлении земельных участков;
- выступает арендодателем земельных участков;
- заключает в соответствии с федеральным законодательством договоры купли-продажи, дополнительные соглашения к ним и оформляет акты приема-передачи земельных участков;
- заключает договоры безвозмездного срочного пользования земельными участками, соглашения об ограниченном пользовании земельными участками;
- согласовывает решения уполномоченных органов о резервировании земель для государственных нужд и об утверждении проектов границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, и иные, предусмотренные законодательством Российской Федерации, документы на земельные участки;
- осуществляет организацию и проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков, заключает договоры с организациями, специализирующимися на их проведении;
- предоставляет согласие на сделки с земельными участками и правами аренды земельных участков;
- издает в пределах своей компетенции правовые акты по вопросам формирования, учета и управления земельными участками;
- обеспечивает государственную регистрацию возникновения, прекращения прав муниципальной собственности на земельные участки, а также возникновения и прекращения ограничений и обременений на земельные участки, прекращения в установленных случаях прав третьих лиц на земельные участки;

В части мероприятий **по организации землепользования**, проведению кадастровых работ и планирования территории:

- взаимодействует с администрацией МО Сергиевский сельсовет по вопросам разработки и утверждения проектов планировки и проектов межевания жилых кварталов

существующей застройки, и иных территорий в целях оформления права собственности МО Сергиевский сельсовет;

- участвует в заключении договоров о развитии застроенных территорий (в отношении территории, занятой земельными участками, находящимися в собственности Оренбургского района, и земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена) и выполняет все действия, необходимые для их заключения,

- в отношении земельных участков, находящихся в собственности Оренбургского района, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, выполняет функции муниципального заказчика на проведение кадастровых работ; работ по проведению независимых оценок стоимости земельных участков, права аренды и в целях изъятия земельных участков, резервирования земель для муниципальных нужд, а также для совершения сделок с земельными участками, расположенными как в границах МО Сергиевский сельсовет, так и за его пределами;

- земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляет формирование, сбор, обработку, хранение и представление органам государственной власти и местного самоуправления сведений, необходимых для управления земельными участками;

- осуществляет в пределах своих полномочий взаимодействие с уполномоченными федеральными органами исполнительной власти по ведению государственного кадастра недвижимости, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

- осуществляет в установленном порядке подготовку и представление документов для постановки земельных участков на государственный кадастровый учет;

- осуществляет оформление, учет, выдачу и хранение правоудостоверяющих и иных документов на землю, а также в соответствии с законодательством предоставляет юридическим и физическим лицам, органам власти информацию по вопросам землепользования;

- осуществляет сбор технических условий для подключения к сетям инженерно-технического обеспечения в случаях, предусмотренных действующим законодательством, предоставляет указанную информацию в администрацию МО Сергиевский сельсовет;

- осуществляет ведение информационной системы градостроительной деятельности на основе которой осуществляет оценку наличия свободных земельных участков и предоставляет указанную информацию в администрацию МО Сергиевский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области.

В рамках мероприятий по принудительному прекращению прав пользования земельными участками в предусмотренных законом случаях:

- в отношении земельных участков, находящихся в собственности МО Оренбургского района, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляет юридические действия, связанные с принудительным прекращением прав пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного срочного пользования земельными участками ввиду их ненадлежащего использования;

- осуществляет согласование проектов границ резервируемых для государственных нужд земель и (или) изымаемых для государственных нужд земельных участков, готовит проекты правовых актов Главы администрации Оренбургского района о резервировании земель для муниципальных нужд, об изъятии земельных участков для муниципальных нужд на основании документации по планировке территории;

- обеспечивает государственную регистрацию решений об изъятии земельных участков, прекращении прав землепользователей на земельные участки при состоявшемся изъятии земель;

- обращается в суд с исками о выкупе земельных участков.

6. Глава муниципального образования Оренбургского района:

- принимает решения о резервировании земель и об изъятии земельных участков для муниципальных нужд Оренбургского района, на основании документации по планировке территории МО Сергиевский сельсовет Оренбургского района;

7. Муниципальные учреждения, специализированные организации взаимодействуют с органами местного самоуправления по вопросам землепользования и застройки на территории МО Сергиевский сельсовет в порядке, установленном действующим законодательством, на основании актов органов местного самоуправления, либо соответствующих соглашений, договоров.

8. Органы местного самоуправления МО Сергиевский сельсовет вправе заключать соглашения с органами местного самоуправления Оренбургского района о передаче им осуществления части своих полномочий за счет субвенций, предоставляемых из бюджета МО Сергиевский сельсовет в бюджет Оренбургского района и наоборот, из бюджета Оренбургского района в бюджет МО Сергиевский сельсовет.

Указанные соглашения должны заключаться на определенный срок, содержать порядок выполнения переданных полномочий, порядок действия и прекращения действия соглашения, в том числе досрочного, порядок определения ежегодного объема субвенций, необходимых для осуществления передаваемых полномочий, а также предусматривать финансовые санкции за неисполнение соглашений.

9. Органы местного самоуправления МО Сергиевский сельсовет участвуют в процессе применения настоящих Правил на основании Устава, положений о структурных подразделениях органов местного самоуправления. Непосредственные вопросы взаимодействия органов, структурных подразделений и должностных лиц, вопросы прохождения и согласования документов устанавливаются Регламентами взаимодействия, утверждаемыми уполномоченными органами МО Сергиевский сельсовет.

Для повышения качества и сокращения сроков предоставления муниципальных и госуслуг была проведена административная реформа. В результате нее в 2010 г. вступил в действие нормативный акт, регламентирующий деятельность уполномоченных органов (ФЗ № 210). Одним из ключевых моментов организации работы компетентных структур стало межведомственное взаимодействие.

Порядок обмена сведениями по межведомственному взаимодействию (МВ):

- 1) Требования к запросу (ч.1ст.7.2 № 210-ФЗ от 12.04.2012) распространяются только на бумажные запросы;
- 2) Срок подготовки и направления ответа на запрос, как правило -5 рабочих дней;
- 3) Обмен сведениями (направление запроса и предоставление ответа) осуществляется бесплатно.
- 4) Необоснованное направление запроса, направление запроса с нарушением правил, а также отказ в предоставлении услуги, по причине не предоставления сведений по запросу, влекут ответственность.

В случае противоречия между федеральным законом и иным актом изданным в РФ, действует федеральный закон» - Конституция РФ.

Статья 4. Организатор общественных обсуждений или публичных слушаний по землепользованию и застройке Сергиевского сельского поселения.

Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки Сергиевского сельского поселения (далее – Организатор общественных обсуждений или публичных слушаний) является коллегиальным совещательным органом при Главе администрации МО Сергиевский сельсовет.

Состав и порядок деятельности Организатора общественных обсуждений или публичных слушаний по подготовке проекта правил землепользования и застройки утверждается Главой администрации Сергиевского сельского поселения. Организатор общественных обсуждений или публичных слушаний осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением об Организаторе общественных обсуждений или публичных слушаний.

Организатор общественных обсуждений или публичных слушаний формируется в целях обеспечения требований законодательства Российской Федерации, Оренбургской области и настоящих Правил, предъявляемых к землепользованию и застройке. В состав землепользования и застройки входят представители представительного и исполнительно-распорядительного органов муниципального образования и иные заинтересованные органы и организации.

Организатор общественных обсуждений осуществляет свою деятельность на протяжении всего срока разработки правил землепользования и застройки, а также в течение всего срока внесения в них изменений. Заседания организатора общественных обсуждений проводятся по мере необходимости, но не реже одного раза в квартал.

К компетенции Организатора общественных обсуждений или публичных слушаний относятся:

- координация деятельности администрации МО Сергиевский сельсовет в области разработки настоящих Правил;
- организация подготовки настоящих Правил;
- рассмотрение предложений заинтересованных лиц по подготовке проекта настоящих Правил;
- рассмотрение проекта настоящих Правил;
- организация подготовки проектов нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил;
- организует проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки, а также внесения в них изменений в порядке, определяемых Уставом МО Сергиевский сельсовет и нормативно-правовыми актами Совета депутатов МО Сергиевский сельсовет.
- рассматривает заявления физических и юридических лиц о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в порядке, установленном настоящими Правилами;
- рассматривает заявления физических и юридических лиц о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в порядке, установленными настоящими Правилами;
- готовит и направляет Главе сельского поселения заключение с рекомендациями о внесении изменений в Правила или об отклонении предложений о внесении изменений в порядке, установленном статьёй 11 Правил;
- осуществляет иные полномочия в соответствии с законодательством.

Правила вводятся в целях введения системы регулирования землепользования и застройки основанном на градостроительном зонировании:

- а) создания условий для устойчивого развития территории МО Сергиевский сельсовет и сохранения окружающей среды;
- б) создания условий для планировки территорий населенных пунктов поселения;
- в) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- г) создания благоприятных условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.
- д) обеспечения свободного доступа граждан к информации и их участие в принятии решения по вопросам развития территории сельского поселения;
- е) обеспечение контроля за соблюдением законодательства, а также прав граждан и юридических лиц.

Правила «в редакции 2019 года» вводятся в целях:

- а) приведения «Правил землепользования и застройки», разработанных ранее на территорию сельского поселения МО Сергиевский сельсовет в соответствии с требованиями действующего законодательства, в том числе в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков;
- б) синхронизации «Правил землепользования и застройки» с системой коммунальной инфраструктуры, с развитием транспортной инфраструктуры, с развитием социальной инфраструктуры, иными документами, содержащими решения в сфере градостроительства;
- в) создания условий для повышения инвестиционной привлекательности территории сельского поселения и реализации плана мероприятий «дорожной карты»;
- г) создания условий для планировки территории населенных пунктов поселения;
- д) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- е) реализации плана мероприятий «дорожной карты» - повышение качества государственных услуг в сфере государственного кадастрового учета недвижимого имущества;
- ж) создания условий предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- з) совершенствования порядка регулирования землепользования и застройки на территории сельского поселения.

Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- градостроительному зонированию территории сельского поселения МО Сергиевский сельсовет, и установлению градостроительных регламентов по видам разрешенного использования с учетом особых условий ее использования, а также параметров строительного изменения объектов капитального строительства;
- разделению (межеванию) территории на земельные участки, образуемые как объекты недвижимости с фиксированными границами путем разработки, согласования и утверждения проектов планировки, межевания;
- определению видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 г. № 540 ред. от 08.04.2019 г.;
- определению ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- определению расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной

инфраструктур и расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения;

– разработке и утверждению проектной документации на объект капитального строительства, реконструкции;

– выдаче разрешения на строительство, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

– предоставлению земельных участков гражданам и юридическим лицам;

– контролю за использованием земельных участков, строительными изменениями недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством.

– подготовке градостроительных оснований и условий для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для муниципальных нужд, а также для установления публичных сервитутов;

– обеспечению открытости и доступности для граждан и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, содержащиеся в государственном кадастре недвижимости, федеральной государственной информационной системе территориального планирования, информационной системе обеспечения градостроительной деятельности, а также их участия в принятии решений по этим вопросам, внесению изменений в настоящие Правила.

ГЛАВА 3. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (ст.39-40 ГрК РФ)

Статья 5. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешённый вид использования) направляет заявление о предоставлении указанного разрешения Организатору общественных обсуждений или публичных слушаний по подготовке Правил землепользования и застройки сельского поселения МО Сергиевский сельсовет.

2. Заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования может подаваться:

- при осуществлении архитектурно-строительного проектирования;

- в процессе использования земельных участков, иных объектов недвижимости, когда правообладатели планируют изменить их назначение.

3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит общественному обсуждению или публичных слушаниях с учетом положений статьи 39 Градостроительного кодекса РФ в порядке, установленном Уставом сельского поселения МО Сергиевский сельсовет.

4. На основании заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, Организатор общественных обсуждений осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, либо об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе сельского поселения.

5. Глава Сергиевского сельского поселения принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования либо об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

6. Расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений или публичных слушаний несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

7. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент, в установленном порядке для внесения изменений, в правила землепользования и застройки, порядке после проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, принимается без проведения общественных обсуждений или публичных слушаний.

Статья 6. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов строительства

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, что не позволяет эффективно их использовать в рамках действующих Правил, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, лицо направляет Организатору общественных обсуждений или публичных слушаний заявление о предоставлении такого разрешения.

2. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства регламентирован федеральным законодательством Российской Федерации.

3. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, лицо направляет Организатору общественных обсуждений или публичных слушаний заявление о предоставлении такого разрешения. Вопрос о предоставлении такого разрешения подлежит общественному обсуждению или публичных слушаниях.

4. На основании протокола и заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Организатор общественных обсуждений или публичных слушаний осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации Главе сельского поселения.

5. Глава сельского поселения в течение 7 дней со дня поступления рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

ГЛАВА 4. ПОЛОЖЕНИЯ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ
ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

**Статья 7. Общие положения о планировке территории
Сергиевского сельского поселения**

Содержание, порядок разработки и утверждения градостроительной документации по планировке территории определяются в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, законодательством о градостроительной деятельности Оренбургского района Оренбургской области, настоящими Правилами, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления сельского поселения МО Сергиевский сельсовет.

В основу проекта планировки, выделяемых границ или несколько смежных элементов планировочной структуры, положены ранее разработанные документы:

- Схема территориального планирования Оренбургской области;
- Генеральный план сельского поселения МО Сергиевский сельсовет, включая внесение изменений в генеральный план;
- Нормативно-правовые акты органов местного самоуправления сельского поселения, положения, принятых в их развитие. Соблюдение технических регламентов настоящих правил и иных обязательных требований, действующих на территории сельского поселения.

Подготовка документации по планировке территории не требуется, в случае если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляется разделение одного земельного участка на несколько, или объединение земельных участков в один участок.

При изменении общей границы в один участок, размеры образованных земельных участков не должны превышать предельные размеры, предусмотренные градостроительным регламентом. Обязательным условием при разделении одного земельного участка на несколько земельных участков, является наличие возможности отдельных проездов на каждый образованный участок. Объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образованный земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

1. Решения о разработке различных видов документации по планировке территории принимаются администрацией сельского поселения МО Сергиевский сельсовет с учетом требований градостроительного регламента, характеристик планируемого развития конкретной территории.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется для частей территорий поселения, в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (жилых кварталов, территорий общего пользования и иных элементов), установления параметров их планируемого развития:

- установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства,
- определения территории общего пользования, в том числе границ действия публичных сервитутов, красных линий и линий регулирования застройки;
- границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

2. При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка:

- проектов планировки территории;
- проектов межевания территории;

3. Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию, состав которых определяется Главой 5 ст.42 Градостроительным кодексом РФ.

4. Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территорий. Проект планировки территории определяет:

- характеристики и параметры развития элементов планировочной структуры, включаемых развитие систем социального обслуживания и инженерно-технического обеспечения застройки, строительного освоения и реконструкций территорий;
- границы земельных участков и линии градостроительного регулирования.

Основная часть проекта планировки включает в себя:

1) Чертеж планировки территории М1:2000, М1:1000, М1:500 на которых отображаются:

- красные линии, границы территории, предназначенные для размещения линейных объектов;
- границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры;
- границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

На основном чертеже должны быть выделены зоны первоочередного инвестиционного развития.

2) Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки (в пределах установленным градостроительным регламентам), фактически показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения.

3) Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства и реконструкции объектов в том числе включенных в программы комплексного развития систем коммунальной, транспортной, и социальной инфраструктур.

Материалы по обоснованию проекта планировки территории включают в себя материалы в графической форме и обоснование положений принятых решений.

Подготовка графической части документации по планировке территории осуществляется:

- в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости;
- с использованием цифровых топографических карт, цифровых топографических планов, требования к которым устанавливаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

Графические материалы содержат элементы сохраняемой застройки всех видов, сохраняемые участки природного ландшафта и проектные решения по:

- действующим и проектируемым красным линиям, линиям регулирования застройки и другим линиям градостроительного регулирования;
- функциональному использованию территории с выделением территорий зеленых насаждений и элементов благоустройства;
- архитектурно-планировочному и объемно-пространственному решению застройки (если это определено заданием);
- развитию улично-дорожной сети, транспортным сооружениям, сооружениям и коммуникациям инженерного оборудования, а также характеристикам и параметрам систем инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки, границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов - границы зон с особыми условиями использования территории, которые должны устанавливаться применительно к существующим видам линейных объектов;

- границы иных зон с особыми условиями использования территории;
- границы территории, в отношении которой принимается решение о развитии застроенной территории, а также границы земельных участков в пределах такой территории.

Пояснительная записка содержит описание и обоснование положений, касающихся:

- определения параметров планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории;
- защиты территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведения мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности;
- иных вопросов планировки территории;
- об эколого-градостроительной ситуации и природно-климатических условиях, существующем использовании территории, состоянии фонда жилых и общественных зданий, памятников истории и культуры;
- инженерной и транспортной инфраструктуры, благоустройства территории; обоснования проектных архитектурно-планировочных решений;
- предложения по организации социального и культурно-бытового обслуживания населения;
- основные технико-экономические показатели и иные обоснования проектных решений.

5. Проекты планировки и проекты межевания могут содержать в своем составе предложения по изменению (конкретизации, уточнению) положений настоящих Правил в части границ территориальных зон и подзон, расположенных в границах проектирования, и содержания градостроительных регламентов указанных зон. В этом случае проекты планировки и проекты межевания должны включать обоснование внесения в Правила изменений и указанные положения этих проектов вступают в силу после их соответствующих согласований и утверждения постановлениями администрации сельского поселения и далее внесения в Правила этих изменений.

В соответствии с земельным законодательством, формирование границ земельных участков производится в документации по планировке, что является основанием для установления границ земельных участков.

6. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется в составе проектов планировки территорий или в виде отдельного документа.

На основном чертеже показываются границы проектируемых и сохраняемых земельных участков, ограничений их использования, в том числе:

- границы зон действия публичных сервитутов, установление которых обусловлено наличием инженерно-технических коммуникаций, необходимостью обеспечения проезда, прохода, установления иных ограничений;
- границы зон ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду;
- границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, или без резервирования и изъятия, в том числе путем выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;
- границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам при межевании свободных от застройки территорий (муниципальный резервный фонд);

- границы земельных участков на территориях застройки, не разделенных на земельные участки;
- границы земельных участков в существующей застройке, которые планируется изменить путем объединения земельных участков и установления границ новых земельных участков - в случаях реконструкции;
- границы земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;
- границы территорий объектов культурного наследия;
- границы зон с особыми условиями использования территорий;

7. Допускается подготовка проекта межевания территории без подготовки проекта планировки в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков и установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, для изменения границ территорий общего пользования, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства.

В случае подготовки проекта межевания территории в границах элемента планировочной структуры, утвержденных проектом планировки территории, в виде отдельного документа, публичные слушания не проводятся, за исключением случая установления, изменения и отмены красных линий, в связи с образованием или изменением земельного участка.

8. Из состава проектов планировки и межевания исключена разработка градостроительных планов подлежащих застройке (изм. от 03.07.2016 №373-ФЗ). Назначение и содержание градостроительных планов земельных участков определяются статьей **57.3** Градостроительного кодекса РФ.

Выдача градостроительного плана земельного участка для архитектурно-строительного проектирования, получения разрешения на строительство такого объекта капитального строительства допускается только после утверждения документации по планировке территории.

9. Утвержденный проект планировки является основой для выноса в натуру (на местность) красных линий, линий регулирования застройки, границ земельных участков, установления публичных сервитутов (при разработке проекта межевания территорий в составе проекта планировки).

Статья 8. Порядок подготовки и утверждения документации по планировке территории Сергиевского сельского поселения.

1. Органы местного самоуправления - администрация сельского поселения МО Сергиевский сельсовет совместно с отделом архитектуры и градостроительства по Оренбургскому району, обеспечивают подготовку документации по планировке территории на основании Генерального плана сельского поселения МО Сергиевский сельсовет и Правил землепользования и застройки, нормативно-правовых актов органов местного самоуправления, за исключением случаев, указанных в ч.1.1 статья 45 ГК РФ в ред. федерального закона от 03.07.2016 № 373-ФЗ.

Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются самостоятельно:

- 1) лицами, с которыми заключены договоры о развитии застроенной территории, договоры о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства жилья экономического класса, договоры о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления;
- 2) лицами, указанными в части 3 статьи 46.9 ГК РФ;
- 3) правообладателями существующих линейных объектов, подлежащих реконструкции, в случае подготовки документации по планировке территории в целях их реконструкции;

4) субъектами естественных монополий, организациями коммунального комплекса в случае подготовки документации по планировке территории для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

Решения о разработке различных видов документации по планировке территории принимаются Главой администрации сельского поселения МО Сергиевский сельсовет, при соблюдении технических регламентов настоящих правил и иных обязательных требований, действующих на территории сельского поселения.

2. Не допускается осуществлять подготовку документации по планировке территории при отсутствии документов территориального планирования, за исключением случаев подготовки проектов межевания застроенных территорий и градостроительных планов земельных участков по заявлениям физических и юридических лиц.

3. Подготовка документации по планировке территории осуществляется органами местного самоуправления сельского поселения МО Сергиевский сельсовет самостоятельно либо на основании государственного или муниципального контракта, заключенного по итогам размещения заказа в соответствии с законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд, за исключением случая, когда в отношении земельного участка заключен договор аренды для его комплексного освоения в целях жилищного строительства либо договор о развитии застроенной территории, подготовка по планировке территории в границах такого земельного участка или территории осуществляется лицами, с которыми заключены соответствующие договора.

4. Решение о подготовке документации по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования нормативных правовых актов, иной официальной информации, в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещению на официальном сайте администрации сельского поселения МО Сергиевский сельсовет в сети Интернет.

5. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории в течение одного месяца физические или юридические лица вправе представить в администрацию сельского поселения МО Сергиевский сельсовет свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

6. Подготовка документации по планировке территории осуществляется с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

7. Заказчиком по разработке проектов планировки и проектов межевания может выступать администрация сельского поселения МО Сергиевский сельсовет в части земель, находящихся в распоряжении сельского поселения МО Сергиевский сельсовет, а также физические и/или юридические лица.

8. Физические и юридические лица могут выступать заказчиками на разработку документации по планировке территории в части территорий элементов планировочной структуры муниципального образования, на которых расположены земельные участки, в формировании и/или приобретении прав, на которые они заинтересованы.

В случае, если разработка документации по планировке территории сельского поселения МО Сергиевский сельсовет производится по инициативе администрации сельского поселения МО Сергиевский сельсовет, ее финансирование осуществляется за счет средств бюджета сельского поселения МО Сергиевский сельсовет.

9. Заказчик:

- заключает договор подряда на подготовку документации по планировке территории с разработчиком;
- готовит и выдает Техническое (градостроительное) задание, согласованное с отделом архитектуры и градостроительства по Оренбургскому району и администрацией сельского поселения;
- обеспечивает подготовку исходных данных для проектирования;

Условия подготовки исходных данных и финансирование этих работ определяются договором. Ответственность за достоверность исходных данных несут организации, предоставившие необходимые данные. Заказчик имеет право заказать разработчику проектной документации сбор исходных данных по условиям договора;

10. Органы местного самоуправления сельского поселения МО Сергиевский сельсовет осуществляют проверку, подготовленной на основании их решения, документации по планировке территории на соответствие требованиям:

- правилам землепользования и застройки;
- требованиям технических регламентов;
- нормативов градостроительного проектирования;
- градостроительных регламентов;
- границ зон с особыми условиями использования территорий, перед предоставлением такой документации на публичные слушания.

11. Разработанные проекты планировки и проекты межевания территорий, изменения в утвержденные ранее проекты планировки и проекты межевания подлежат до их утверждения рассмотрению на публичных слушаниях в порядке, установленном действующим федеральным законодательством, настоящими Правилами, соответствующим положением, утвержденным решением Главой администрации сельского поселения МО Сергиевский сельсовет.

12. Глава администрации сельского поселения МО Сергиевский сельсовет, с учетом заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также протокола общественных обсуждений или публичных слушаний, принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку с учетом замечаний, указанных в заключении и протоколе.

13. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещению на официальном сайте администрации сельского поселения МО Сергиевский сельсовет в сети Интернет.

14. Один экземпляр утвержденной документации по планировке территории, градостроительного плана земельного участка подлежит передаче на безвозмездной основе в архив отдела архитектуры и градостроительства по Оренбургскому району для хранения и учета в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности сельского поселения МО Сергиевский сельсовет.

15. Органы местного самоуправления, физические и юридические лица вправе оспорить в судебном порядке утвержденную документацию по планировке территорий.

16. Порядок подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решений органов местного самоуправления, устанавливается Градостроительным кодексом РФ и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

**ГЛАВА 5. ПОЛОЖЕНИЯ О ПРОВЕДЕНИИ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ
ИЛИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.**

(ст.28ч.11-14 ст.31 ГК РФ)

**Статья 9. Проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по
вопросам землепользования и застройки на территории
Сергиевского сельского поселения.**

1. В соответствии со статьями 28 и 31 ГК РФ, и Фед. Закона от 29.12.2017 № 455 общественные обсуждения или публичные слушания по вопросам землепользования и застройки проводятся в целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Обязательному рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях подлежат следующие вопросы:

- 1) проект Генерального плана сельского поселения МО Сергиевский сельсовет;
- 2) внесение изменений в Генеральный план муниципального образования сельского поселения МО Сергиевский сельсовет;
- 3) проект Правил;
- 4) внесение изменений в Правила землепользования и застройки;
- 5) о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования;
- 6) о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 7) проекты планировки территории и проекты межевания территории;
- 8) проекты межевания территории, подготовленные в виде отдельного документа.

3. Общественные обсуждения или публичные слушания по вопросам землепользования и застройки организуются и проводятся Организатором общественных обсуждений или публичных слушаний в порядке, определяемом Решением Совета депутатов МО Сергиевский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области от 19.06.2012 № 56 «Об утверждении Положения о проведении публичных слушаний в муниципальном образовании Сергиевский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области»;

4. Участники общественных обсуждений или публичных слушаний вправе представить Организатору общественных обсуждений или публичных слушаний свои предложения и замечания, касающиеся обсуждаемого вопроса для включения их в протокол слушаний.

**Статья 10. Особенности проведения общественных обсуждений или публичных
слушаний по Внесению изменений в настоящие Правила.**

Создание условий для привлечения инвестиций.

1. Отдел архитектуры и градостроительства по Оренбургскому району осуществляя проверку, обеспечивает:

- подготовку проекта изменений настоящих Правил, осуществляемую по инициативе органа местного самоуправления, а также подготовку материалов, представляемых на общественные обсуждения или публичные слушания;

- проверку проекта изменений настоящих Правил на соответствие требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании», ред. 29.07.2017г № 221-ФЗ, Градостроительному кодексу РФ), Генеральному плану сельского поселения МО Сергиевский сельсовет, схемам территориального планирования РФ перед представлением такого проекта на общественные обсуждения или публичные слушания;

- подготовку обращения в Совет депутатов сельского поселения МО Сергиевский сельсовет для принятия решения о назначении общественных обсуждений или публичных слушаний.

2. Организатор общественных обсуждений или публичных слушаний (ранее Комиссия) осуществляет следующие полномочия:

– в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении, в соответствии с поступившим предложением, изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе местной администрации;

– обеспечивает подготовку сводного заключения (основанного на заключении отделом архитектуры и градостроительства) по проекту предложений, направляемого Главе местной администрации сельского поселения МО Сергиевский сельсовет.

Участниками публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила являются жители сельского поселения МО Сергиевский сельсовет, правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на территории, иные заинтересованные лица.

В случае, если внесение изменений в настоящие Правила связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению соответствующих изменений в градостроительный регламент в составе настоящих Правил проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территории.

В состав документов, материалов, представляемых участниками общественных обсуждений или публичных слушаний по обсуждению проекта о внесении изменений в настоящие Правила, включаются:

- опубликованный проект о внесении изменений в настоящие Правила;
- комплект материалов: проект о внесении изменений в настоящие Правила и необходимые обоснования к такому проекту;
- заключение Организатора общественных обсуждений или публичных слушаний и заключение отдела архитектуры и градостроительства в котором отмечается факт готовности проекта о внесении изменений в настоящие Правила к обсуждению и утверждению.

Заключение отдела архитектуры и градостроительства должно включать:

а) положения, удостоверяющие факт соответствия подготовленного проекта требованиям и документам, принятым в установленном порядке, а именно:

- подтверждение правильности отображения на карте (картах) градостроительного зонирования существующих:

- границ сельского поселения МО Сергиевский сельсовет;
- границ земель, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты;
- границ земель, применительно к которым устанавливаются градостроительные регламенты;
- красные линии, подготовленных к утверждению в составе проектов планировки территории;

б) подтверждение соответствия ранее о внесении изменений в настоящие Правила требованиям технических регламентов в части режима ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства и его распространения в пределах, обозначенных границами зон с особыми условиями территорий;

в) подтверждение соответствия проекта о внесении изменений в настоящие правила действующим документам территориального планирования, а именно:

- по планировке территории, в части границ функциональных зон;
- учтены положения Генерального плана сельского поселения с учетом его корректировки, перечня мероприятий по территориальному планированию и указаний на последовательность их выполнения;
- проекта зон охраны объектов культурного наследия;
- требованиям федерального законодательства, законодательства Оренбургской области, нормативным правовым актам сельского поселения МО Сергиевский сельсовет;

г) обоснование предполагаемого градостроительного зонирования в части положений, не формализованных обязательствами требованиям, - о составе, конфигурации границ и характеристиках территориальной зоны, о составе градостроительных регламентов применительно к различным территориальным зонам.

После проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила, Комиссия обеспечивает подготовку заключения по результатам общественных обсуждений или публичных слушаний, его опубликование и размещение на официальном сайте сельского поселения МО Сергиевский сельсовет.

Организатор общественных обсуждений или публичных слушаний также:

а) обеспечивает доработку проекта о внесении изменений в настоящие Правила по результатам общественных обсуждений или публичных слушаний (при необходимости);

б) может предложить указанным лицам внести изменения в проект положений (в случае, когда по результатам общественных обсуждений или публичных слушаний выявилась такая необходимость);

в) подготавливает комплект документов и направляет его Главе администрации сельского поселения МО Сергиевский сельсовет.

Указанный комплект материалов содержит:

1) заключение Организатора общественных обсуждений или публичных слушаний, в котором отмечается факт готовности проекта о внесении изменений в настоящие Правила с приложением:

а) протокола (протоколы) общественных обсуждений или публичных слушаний;

б) заключения отдела архитектуры и градостроительства, за подписью Главным архитектором Оренбургского района;

2) проект о внесении изменений в настоящие Правила с приложением к нему обосновывающих материалов.

Глава администрации сельского поселения МО Сергиевский сельсовет с учетом представленных ему документов, принимает одно из двух решений:

1) о направлении проекта о внесении изменений в настоящие Правила в Совет депутатов сельского поселения МО Сергиевский сельсовет;

2) об отклонении проекта.

3. Глава администрации сельского поселения МО Сергиевский сельсовет направляет в Совет депутатов сельского поселения МО Сергиевский сельсовет:

- сопроводительное письмо о соответствии такого проекта установленным требованиям, включая требования технических регламентов – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» от 29.07.2017 № 221-ФЗ, Градостроительному кодексу РФ;

- заключение Организатора общественных обсуждений или публичных слушаний, в котором отмечается факт готовности проекта о внесении изменений в настоящие Правила к утверждению с приложением:

1) протокола (протоколов) общественных обсуждений или публичных слушаний;

- 2) заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний;
- 3) заключения отдела архитектуры и градостроительства, о соответствии проекта предложений всем установленным требованиям;
- 4) проект о внесении изменений в настоящие Правила и обосновывающие материалы.

Совет депутатов сельского поселения МО Сергиевский сельсовет по результатам рассмотрения документов, представленных Главой администрации сельского поселения МО Сергиевский сельсовет, может принять одно из следующих решений:

- 1) утвердить изменения в настоящие Правила;
- 2) отклонить изменения в настоящие Правила и направить на доработку.

4. Утвержденные изменения в настоящие Правила:

- подлежат опубликованию на официальном сайте администрации сельского поселения МО Сергиевский сельсовет;

- в соответствии требованиям части 2 статьи 57 Градостроительного кодекса РФ подлежат (часть 2 в ред. Федерального закона от 03.08.2018 N 342-ФЗ):

а) в течение пяти дней со дня утверждения, направлению в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности сельского поселения МО Сергиевский сельсовет;

б) в течение четырнадцати дней со дня получения копий, размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности сельского поселения МО Сергиевский сельсовет;

в) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

5. Создание условий для привлечения инвестиций, порядок реализации инвестиционных проектов на территории Сергиевского сельского поселения при строительстве объектов гражданского, административного, производственного назначения, при строительстве линейных объектов инженерной инфраструктуры, а также некапитальных (временных) зданий и сооружений, порядок реализации строительства индивидуальных жилых домов, объектов дачного и садоводческого хозяйств, порядок реализации проектов при реконструкции объектов капитального строительства определяются законодательством Российской Федерации и Оренбургской области, а также нормативными правовыми актами администрации сельского поселения.

ГЛАВА 6. ПОЛОЖЕНИЯ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.

(ст.33 ГрК РФ)

Статья 11. Порядок внесения изменений в Правила сельского поселения.

Внесение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31 и 32 Градостроительного кодекса РФ.

1 Решение о внесении изменений в Правила принимается Главой администрации сельского поселения МО Сергиевский сельсовет.

2. Основаниями для рассмотрения Главой администрации сельского поселения МО Сергиевский сельсовет вопроса о внесении изменений в Правила являются:

а) несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану сельского поселения МО Сергиевский сельсовет, возникшее в результате внесения в такой генеральный план изменений;

б) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

3. Правом инициативы внесения изменений в Правила обладают:

а) федеральные органы исполнительной власти в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

б) органы исполнительной власти сельского поселения МО Сергиевский сельсовет в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

в) органы местного самоуправления муниципального образования сельского поселения МО Сергиевский сельсовет в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории сельского поселения;

г) физические или юридические лица в инициативном порядке, либо в случаях, если в результате применения Правил:

- земельные участки и объекты капитального строительства неэффективно используются;

- причиняется вред правообладателям земельных участков;

- снижается стоимость земельных участков и расположенных на них объектов капитального строительства;

- не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

4. Обращение, содержащее обоснование необходимости внесения изменений в настоящие Правила, а также соответствующие предложения, направляются Организатору общественных обсуждений или публичных слушаний по землепользованию и застройке.

Организатор общественных обсуждений или публичных слушаний в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменений в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением, изменения в Правила или о его отклонении с указанием причин отклонения, и направит это заключение Главе администрации сельского поселения МО Сергиевский сельсовет. Глава администрации сельского поселения МО Сергиевский сельсовет, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта документа о внесении изменений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

5. При внесении изменений в настоящие Правила на рассмотрение Совета депутатов представляются:

1) проект решения о внесении изменений с обосновывающими документами;

2) заключение организатора общественных обсуждений или публичных слушаний по землепользованию и застройке;

3) протокол общественных обсуждений или публичных слушаний и заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний.

Изменения в настоящие Правила утверждаются Советом депутатов.

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

7. Изменения в настоящие Правила вступают в силу со дня их официального опубликования, если решением Совета депутатов об их утверждении не установлен иной срок.

ГЛАВА 7. ПОЛОЖЕНИЯ О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 12. Ответственность за нарушение Правил.

За нарушение норм, установленных настоящими Правилами, физические, юридические и должностные лица несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

1. Гражданская ответственность

Возмещение имущественного ущерба либо вреда, причиненного жизни или здоровью людей, осуществляется в установленном гражданским законодательством порядке. Порядок возмещения вреда, причиненного жизни либо здоровью физических лиц, а также их имуществу на различных стадиях градостроительной деятельности регулируется Гражданским кодексом и Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Административная ответственность

Административная ответственность предусмотрена при нарушении установленного порядка строительства объектов, приемки и ввода их в эксплуатацию:

- за строительство без разрешения зданий и сооружений производственного и непроизводственного назначения - в том числе, жилых зданий, а также объектов индивидуального строительства - предусмотрено наложение административного штрафа на физических и юридических лиц;

- за нарушение правил приемки и ввода объектов в эксплуатацию (в том числе, при заселении жилых домов и использовании гражданских и производственных объектов без оформления документов о вводе в эксплуатацию в установленном порядке) предусмотрено наложение административного штрафа на физических и юридических лиц;

- нарушение порядка выдачи архитектурно-планировочных заданий и разрешений на строительство влечет наложение административного штрафа на должностных лиц;

- за нарушение обязательных требований государственных стандартов, технических условий, строительных норм и правил, утвержденных проектов, других нормативных документов в области строительства - при выполнении инженерных изысканий, проектных, строительно-монтажных работ, а также при производстве строительных материалов, конструкций и изделий. На граждан и должностных лиц в этом случае может быть наложен административный штраф. У юридических лиц и лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, может быть административно приостановлена деятельность до 90 суток, или наложен штраф;

- несоблюдение экологических требований при планировании, технико-экономическом обосновании проектов, проектировании, размещении, строительстве, реконструкции, вводе в эксплуатацию, эксплуатации предприятий, сооружений или иных объектов влечет наложение административного штрафа;

- за проектирование, строительство, изготовление, приобретение, установку или эксплуатацию радиоэлектронных средств и (или) высокочастотных устройств без специального разрешения (лицензии), если такое разрешение или такая лицензия обязательны и т. д.

В случае возникновения административного правонарушения физические и юридические лица несут ответственность в соответствии с Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях от 30 декабря 2001 г. N 195-ФЗ.

3. Дисциплинарная ответственность

Дисциплинарная ответственность налагается в порядке служебной подчиненности по месту трудовой деятельности виновного в соответствии с Трудовым кодексом. Такая ответственность может быть применена к рабочим и служащим за неисполнение ими

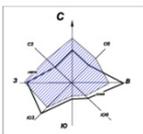
своих должностных обязанностей, ставших следствием нарушения градостроительного законодательства.

4. Уголовная ответственность.

При наступлении тяжких последствий в результате несоблюдения градостроительных норм и Правил повлекло тяжкие последствия ответственность предусматривается в соответствии со статьями Уголовного кодекса РФ.

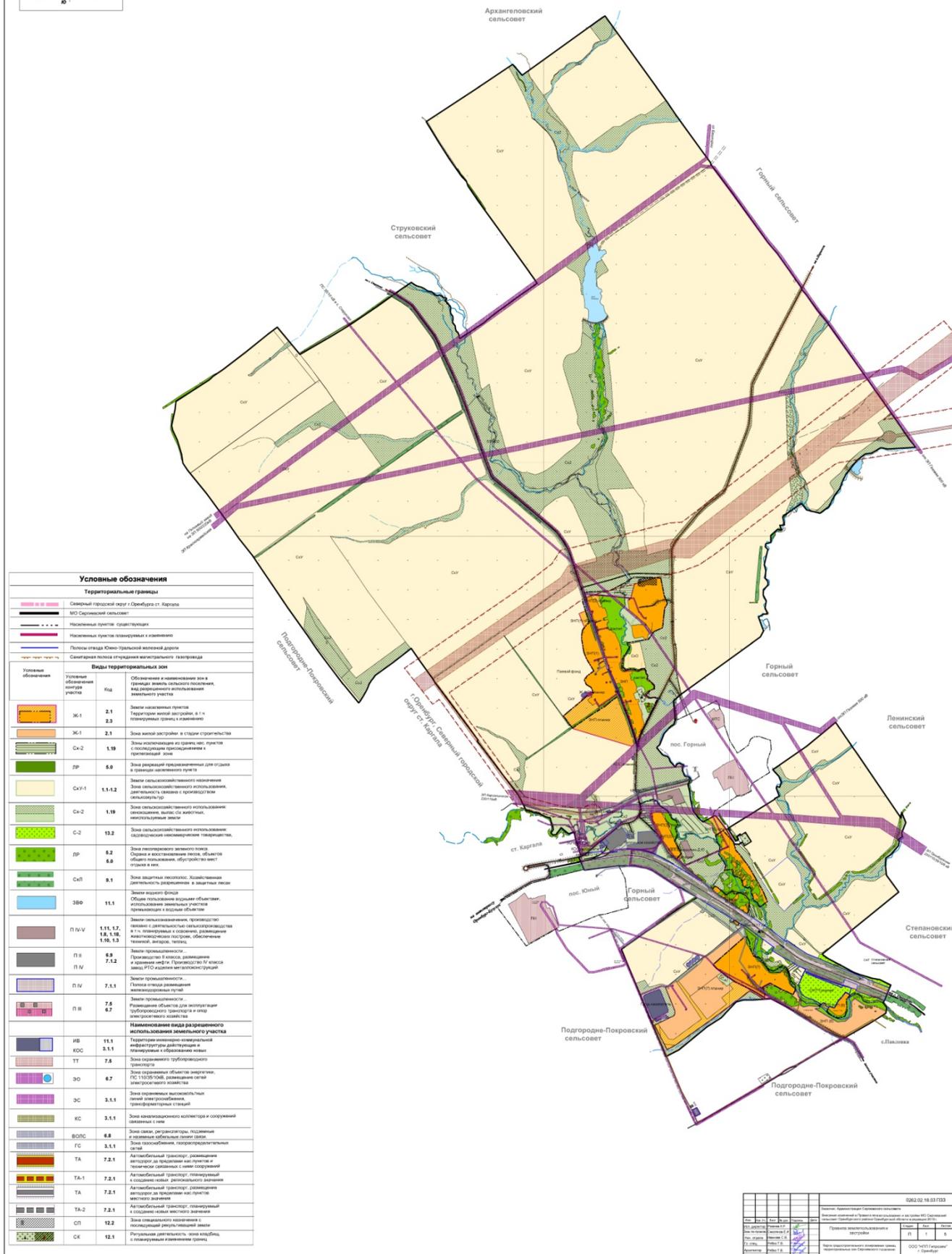
Раздел 2. Карты градостроительного зонирования

(ч. 4 - 5.1 ст. 30 ГК РФ)

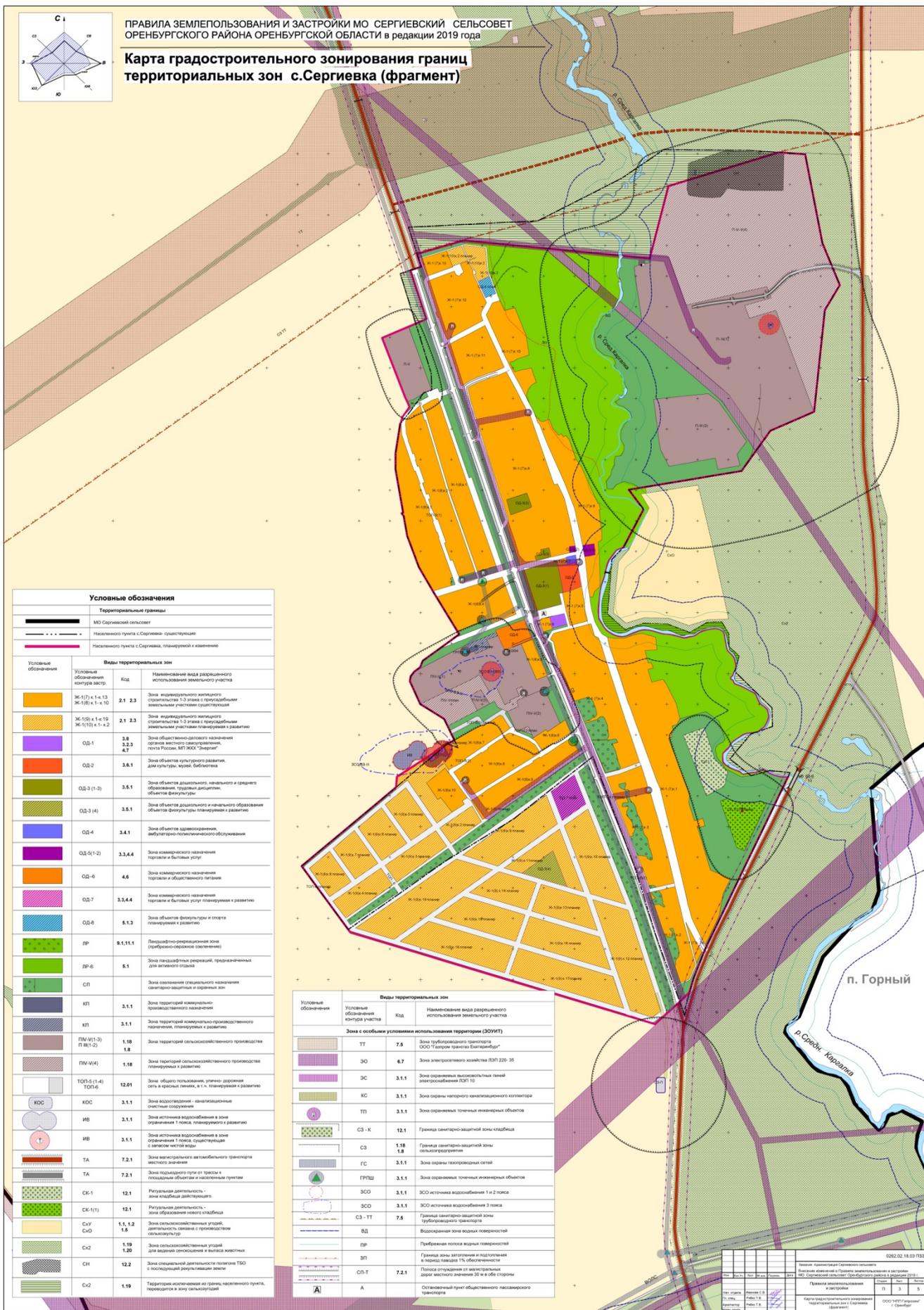


**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МО СЕРГИЕВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ
ОРЕНБУРГСКОГО РАЙОНА ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ в редакции 2019 года**

Карта градостроительного зонирования границ территориальных зон Сергиевского поселения



Условные обозначения	
Территориальные границы	
	Северный городской округ г. Оренбург ст. Карла
	МО Сергиевский сельсовет
	Населенные пункты, строящиеся
	Населенные пункты, планируемые к созданию
	Планы отвода Южно-Трапезной железной дороги
	Самостоятельная часть отвода железнодорожного пути
Виды территориальных зон	
Условные обозначения	Условные обозначения территории участка
	Ж-1
	Ж-2
	Ж-3
	Ж-4
	Ж-5
	Ж-6
	Ж-7
	Ж-8
	Ж-9
	Ж-10
	Ж-11
	Ж-12
	Ж-13
	Ж-14
	Ж-15
	Ж-16
	Ж-17
	Ж-18
	Ж-19
	Ж-20
	Ж-21
	Ж-22
	Ж-23
	Ж-24
	Ж-25
	Ж-26
	Ж-27
	Ж-28
	Ж-29
	Ж-30
	Ж-31
	Ж-32
	Ж-33
	Ж-34
	Ж-35
	Ж-36
	Ж-37
	Ж-38
	Ж-39
	Ж-40
	Ж-41
	Ж-42
	Ж-43
	Ж-44
	Ж-45
	Ж-46
	Ж-47
	Ж-48
	Ж-49
	Ж-50
	Ж-51
	Ж-52
	Ж-53
	Ж-54
	Ж-55
	Ж-56
	Ж-57
	Ж-58
	Ж-59
	Ж-60
	Ж-61
	Ж-62
	Ж-63
	Ж-64
	Ж-65
	Ж-66
	Ж-67
	Ж-68
	Ж-69
	Ж-70
	Ж-71
	Ж-72
	Ж-73
	Ж-74
	Ж-75
	Ж-76
	Ж-77
	Ж-78
	Ж-79
	Ж-80
	Ж-81
	Ж-82
	Ж-83
	Ж-84
	Ж-85
	Ж-86
	Ж-87
	Ж-88
	Ж-89
	Ж-90
	Ж-91
	Ж-92
	Ж-93
	Ж-94
	Ж-95
	Ж-96
	Ж-97
	Ж-98
	Ж-99
	Ж-100



Раздел 3. Градостроительные регламенты

(ст. 36 ГК РФ ч.1.1 ст. 38)

Приказ минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 ред. от 08.04.2019 г.

ГЛАВА 8. УСТАНОВЛЕНИЕ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН И ПРИМЕНЕНИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ

Градостроительный регламент устанавливается в границах всех территориальных зон и определяет правовой режим земельных участков, равно как всего что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе возведения и эксплуатации объектов капитального строительства.

Правилами установлены два типа регламентов:

I тип – **основные** регламенты разрешенного использования земельных участков и объектов недвижимости, расположенных в границах территориальных зон. Содержат перечень видов использования участка, вытекающих из его функционального назначения, определенного градостроительной документацией.

II тип – **дополнительные** регламенты ограничения градостроительной деятельности в зонах с особыми условиями использования территории. Содержат перечень запретов и ограничений, обусловленных наличием в пределах территориальных зон факторов, описанных в Главе 9 Правил.

Следовательно, для земельных участков и объектов разрешенным является такой вид использования, который учитывает не только требования основного регламента, но и ограничения по природно-техногенным, санитарно-гигиеническим и экологическим условиям или условиям охраны памятников, если эти земельные участки попали в соответствующие зоны с особыми условиями использования территорий.

Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все расположенные в границах территориальных зон земельные участки и объекты капитального строительства, за исключением земельных участков, на которые градостроительные регламенты не устанавливаются (п.4 ст.36 ГК РФ):

- в границах территорий объектов культурного наследия (ОКН), включенных в единый государственный реестр недвижимости – отсутствующих на территории поселения;

- в границах территорий общего пользования, где режим использования определяется нормативными правовыми актами (НПА) органами местного самоуправления и может допускаться размещение объектов транспортной инфраструктуры, а также скверами, бульварами, закрытыми водоемами, пляжами и другими подобными объектами (п. 3 в ред. ФЗ от 20.03.2011 № 41-ФЗ);

- сельскохозяйственных угодий в составе земель сельхозназначения;

- в зоне трубопроводного транспорта, т.е. занятые линейными объектами (20.03.2011 № 41-ФЗ, ред. 26.07.2017 г. №191-ФЗ);

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;

4) расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности.

Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в пределах отдельных земельных участков (электро-, водо-, газообеспечение, водоотведение, телефонизация и т.д.), являются всегда разрешенными, за исключением линейных объектов, при условии соответствия строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности.

Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости в пределах территории одного или нескольких кварталов (иных элементов планировочной структуры муниципального района), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются условно разрешёнными видами использования земельных участков.

Статья 13. Порядок установления территориальных зон

Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается. Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку.

Для каждой из территориальных зон и зон с особыми условиями использования территории настоящими Правилами установлен Градостроительный регламент по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства. При этом границы территориальных зон должны отвечать требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка (за исключением земельных участков линейных объектов) только одной территориальной зоне, выделенной на карте градостроительного зонирования.

Порядок использования земель сельского поселения МО Сергиевский сельсовет определяется в соответствии с зонированием его территории, отображенным на картах:

- 1) территориальные зоны – на карте градостроительного зонирования территории, где отображаются границы и кодовые обозначения зон;
- 2) зоны с особыми условиями территории;
 - а) санитарно-защитные зоны;
 - б) водоохранные зоны;
 - в) зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения;

Границы территориальных зон могут устанавливаться по:

- 1) линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;
- 2) красным линиям;
- 3) границам земельных участков;
- 4) естественным границам природных объектов;
- 5) иным границам.

Границы зон с особыми условиями использования территорий, устанавливаемые в соответствии с законодательством, могут не совпадать с границами территориальных зон.

Статья 14. Виды и кодовое обозначение территориальных зон

Для целей настоящих Правил в границах земель муниципального образования сельского поселения МО Сергиевский сельсовет, установлены границы территориальных зон и представлены в виде картографического документа, что является неотъемлемой частью настоящих Правил. На карте отображены границы территориальных зон, кодовые обозначения территориальных зон и порядковый номер подзоны:

Таблица №1

Обозначение (вид зоны)	Код (числ.)	Наименование территориальных зон
		Жилые зоны
Ж-1	2.1	зона для индивидуального жилищного строительства домами 1-3 этажа с приусадебными земельными участками;
Ж-1	2.2	зона ведения личного подсобного хозяйства с размещением жилого дома и приусадебными земельными участками;
Ж-1	2.3	зона блокированной жилой застройки домами 1-3 этажа с приусадебными земельными участками;
		Общественно-деловые и коммерческие зоны
ОД-1	3.8	зона общественно-делового назначения органов местного самоуправления банковской и страховой деятельности;
ОД-2	3.6	зона объектов культурно-досуговой деятельности - дом культуры, музей, библиотека;
ОД-3	3.5.1	зона объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, объектов физкультуры и спорта школьников;
ОД-4	3.4.1	зона объектов здравоохранения- -амбулаторно-поликлиническое обслуживание (ФАП);
ОД-5	4.4	зона повседневного пользования, торговли и коммерческой деятельности;
ОД-6	4.6	зона общественного питания (кафе);
ОД-7	3.3	зона объектов бытового обслуживания;
ОД-8	5.1.2	обеспечение занятий спортом в помещениях и открытых площадках;
ОД-9	3.0	общественное использование объектов капитального строительства (общественный центр);
		Зоны производственной деятельности
ПШ	1.8, 1.11	зона для предприятий III класса вредности скотоводство-разведение крупного рогатого скота; свиноводство –разведение свиней;
ПШ-V	1.18	зона для предприятий IV-V класса вредности обеспечение сельскохозяйственного производства, в т. ч. планируемого для развития;
ПТ	6.6, 6.7, 6.9	зона объектов промышленности, хранения нефтепродуктов электротехнического оборудования, предприятий II-IV класса вредности;
		Рекреационные зоны
ЛР	5.0	ландшафтно-рекреационная зона и обустройство мест отдыха;
ЗВФ	11.1	зона водного фонда-использование земельных участков, примыкающих к водным объектам;
СП	12.0.2	зона размещения озеленения специального назначения;

СЗ	3.1	санитарно-защитная зона с особыми условиями использования территорий;
ВЗ	11.1	Ландшафтная, природно-экологическая зона с особыми условиями использования территорий;
		Зона сельскохозяйственного использования
СхУ	1.1,1.2	зона сельскохозяйственных культур, деятельность связана с производством сельхозкультур;
СхО	1.16	зона сельхозугодий для ведения огородничества на полевых участках;
Сх2		зона сельхозугодий для ведения сенокоса и пастбищ;
СхЛ	10.4	зона защитных лесополос в ведении сельхозугодий;
СНТ	13.1,13.2	садоводческие некоммерческие товарищества
		Зона транспортной инфраструктуры
ТА	7.2.1	автомобильный транспорт;
ТОП	12.0.1	территория общего пользования, улично-дорожная сеть в красных линиях;
ТТ	7.5	трубопроводный транспорт;
ТЖ	7.1.1	железнодорожный транспорт;
		Зона специального назначения
СК	12.1	зона кладбищ-ритуальная деятельность;
СН	12.2	зона территории подлежит рекультивации земли;
		Зона объектов культурного наследия
ОКН	9.3	на территории поселения отсутствует
		Зона инженерной инфраструктуры
ИВ	3.1	источник водоснабжения –забор водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения;
КОС	3.1	зона канализационной сети;
ГС	3.1	зона газораспределительной сети
ЭО	6.7	зона охраняемых объектов энергетики, размещение объектов электросетевого хозяйства;
ЭС	3.1	зона охраняемых высоковольтных линий электропередач, трансформаторных подстанций, АТС;
ВОЛС	6.8	зона связи, подземные и наземные кабельные линии связи;
КП	3.1	коммунально-производственное обслуживание;

Примечание: Ж-1 вид территориальной зоны;

2.1 код территориальной зоны, числовое обозначение, вида разрешенного использования земельного участка, предусмотренного классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 г. № 540 с ред. на 08.04.2019 г.

Статья 15. Виды разрешенного использования земельных участков

В соответствии со статьей 37 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. 27.12.2019 г.), регламенты включают три вида разрешенного использования территории, разделенные по степени разрешения относительно главной функции:

«Основной» – основной вид (объекты недвижимости, предназначенные для реализации главной функции);

«Вспомогательный» – допустимый только в качестве дополнительного по отношению к основным и условно разрешенным видам использования и осуществляемый совместно с ними;

«Условно разрешенный» – вид использования территории, требующий специального согласования с органами местного самоуправления, вынесения на обсуждение населения (публичные слушания).

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

Для земельных участков с объектами основных и условно разрешенных видов использования, представленных площадками или открытыми сооружениями (рынки, автомобильные стоянки, и т.п.), территория, отводимая под вспомогательные виды использования, не должна превышать 25 % от площади земельного участка.

Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

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

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

Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 5 Правил.

Градостроительные регламенты устанавливаются с помощью классификатора на виды разрешенного использования земельных участков, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 г. №540 в ред. от 08.04.2019 г.

Параметры разрешенных физических и градостроительных изменений всех статей данной главы Правил на основании:

- СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», утвержденный Приказом Мин. региона РФ от 28.12.2010, № 820;

– Нормативами градостроительного проектирования Оренбургской области РНПП, разработанные в 2006 году и дополнением, утвержденными Постановлением от 06.06.2016 № 389-п «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Оренбургской области»;

– Местными нормативами градостроительного проектирования МНПП от 24.12.2014г. № 98.

Статья 16. Установление регламентов жилой зоны «Ж-1»

Жилые зоны предназначенные для постоянного проживания населения в качестве главной функции и с этой целью подлежат строительству жилыми домами, индивидуальной застройки (1-3 этажа), в том числе блокированной жилой застройки с придомовыми земельными участками.

Зона «Ж-1» (2.1) Для индивидуального жилищного строительства – существующая, реконструируемая и проектируемая, выделенная для обеспечения правовых условий формирования жилой застройки из индивидуальных жилых домов, надземных 1-3 этажа с земельными участками, минимально разрешенным набором услуг местного значения.

Зона «Ж-1» (2.2) Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) и индивидуального жилищного строительства на застроенных и свободных от застройки территориях.

Зона «Ж-1» (2.3) Блокированная жилая застройка с размещением жилых домов имеющих одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами 1-3 этажа и не более десяти, с земельными участками, имеющими выход на территорию общего пользования.

Предельные размеры земельных участков для индивидуального жилищного строительства устанавливаются органами местного самоуправления.

Предельные размеры земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства, предоставляемые в собственность гражданам, определяются в соответствии с законодательством Оренбургской области.

В соответствии с Земельным кодексом РФ при осуществлении компактной застройки населенных пунктов земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства около дома (квартиры) предоставляются в меньшем размере с выделением остальной части за пределами жилой зоны населенных пунктов.

Если земельные участки для ведения коллективного и индивидуального садоводства, а также индивидуального огородничества предоставлены до введения в действие Земельного кодекса РФ, граждане, обладающие такими земельными участками, вправе зарегистрировать право собственности на такие земельные участки в размере их фактического пользования (от 25. 06.2004 г N 1254/192-III-ОЗ в ред. от 07.12.2018 N 1371/364-VI-ОЗ «О личном подсобном хозяйстве»).

Режим использования придомовых земельных участков определяется градостроительной документацией с учетом законодательства Российской Федерации.

Таблица №2

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства	Код (числовое обозначение)
1. Основные виды разрешенного использования		
Индекс зоны Ж-1		
1. Существующая индивидуальная жилая застройка, с приусадебными участками на застроенных территориях	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек.	2.1
2. Для индивидуального жилищного строительства проектируемая, с приусадебными участками, на свободных территориях	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек.	2.1

<p>3. Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)</p>	<p>Размещение жилого дома ,указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1. Производство с\х продукции, размещение гаража и иных вспомогательных сооружений, содержание с\х животных.</p>	<p>2.2</p>
<p>4. Блокированная жилая застройка</p>	<p>Размещение жилого дома имеющего одну или несколько общих стен без проемов с соседними жилыми домами 1-3 этажа и не более десяти, с земельными участками, имеющими выход на территорию общего пользования; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха</p>	<p>2.3</p>
<p>Предельные размеры земельных участков индивидуального жилищного строительства на застроенной и свободной от застройки территории: - 600кв.м -1500 кв. м, блокированной жилой застройкой 400 кв. м –700кв. м Земельный участок для ведения личного подсобного хозяйства может включать в себя приусадебный и полевой земельные участки: - 1000 кв. м – 10000 кв. м. Параметры и условия физических и градостроительных изменений малоэтажной усадебной застройки: -отступ от красной линии до новой застройки - не менее 5м; минимальное расстояние от границ соседнего участка до: - основного строения – не менее 3 метров; - хозяйственных и прочих строений – 1 м; - открытой автостоянки – 1 м; - отдельно стоящего гаража – 1 м; - от окон жилых помещений (комнат, кухонь, веранд) до соседнего дома и хозяйственных построек - не менее 6м; -от дворовых туалетов до соседних домов – 4м. Отступ стволов высокорослых деревьев: – до застройки -5м, - до опоры осветительной сети – 4 м, - до обочины или бровки канавы – 2 м, - до подземных сетей газопровода и канализации -1,5 м, - других коммуникаций – 2 м. Отступ кустарника: - до застройки -1,5м, - до обочины дороги или бровки канавы – 1 м, - силового кабеля -0,7 м, - других коммуникаций – 1 м. Постройки для скота и птицы не ближе 7 м от входа в дом при изоляции от жилых комнат не менее, чем тремя подсобными помещениями и изолированным наружным входом. В районах усадебной застройки жилые дома могут размещаться по красной линии жилых улиц в соответствии со сложившимися местными традициями, с соблюдением необходимого санитарного разрыва от края проезжей части автодорог до границы жилой застройки, установленного на основании расчетов рассеивания загрязнений атмосферного воздуха и физических факторов (шума, вибрации);</p>		

<p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка, которая может быть застроена, составляет для участков с кодом 2.1- 20%, с кодом 2.3- 20 %.</p> <p>При соблюдении требований пожарной безопасности, минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: - 3 м</p> <p>-коэффициент застройки участка – 0,4; блокированной - 0,3</p> <p>-коэффициент плотности застройки – 0,8; блокированной - 0,6</p> <p>Размещение вспомогательных строений, за исключением гаражей, со стороны улиц запрещается.</p>		
Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места.	2.7.1
2. Условно разрешенные виды использования		
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро);	3.3
Торговля и коммерческая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м;	4.4
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни);	3.4.1
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские сады, школы, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению);	3.5.1
Культурное развитие	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, устройство площадок для празднеств и гуляний;	3.6
Объекты религиозно-культурного назначения	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (молельные дома); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, в	3.7

	связи с осуществлением ими религиозной службы;	
Общественный транспорт стоянки транспорта общего пользования	Оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту;	7.2.3
Земельные участки, территории общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, проездов, малых архитектурных форм благоустройства, остановки общественного транспорта.	12.01-12.02
3. Вспомогательные виды разрешенного использования		
Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега);	3.1.1
Общественное использование (коммунальное обслуживание):	<ul style="list-style-type: none"> - открытые автостоянки; - детские площадки, площадки для отдыха, спортивные площадки; - объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары для хранения воды, противопожарн. водоемы); - административно-служебные помещения, связанные с обслуживанием зон садов; - площадки для мусоросборников; 	3.1.1
Общее пользование водными объектами	зона водного фонда-использование земельных участков, примыкающих к водным объектам, купание, забор поверхностных вод для хозяйственно-противопожарных целей и хозяйственно-бытового водоснабжения;	11.1
<p>Установка сервитутов -ограничение использования участков в интересах всех жителей;</p> <p>Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенные в водоохраных зонах установленные нормативными правовыми актами (см. статью 24 настоящих Правил).</p> <p>На территориях расположенных в границах затопления 1% обеспеченности, действуют дополнительные регламенты зон с особыми условиями использования в соответствии со статьей 27, ст. 30 настоящих Правил.</p> <p>Для объектов, включенные в вид разрешенного использования с кодами 11.0, 12.0 не подлежит установлению регламента.</p>		

Примечания:

1. В жилых зонах на придомовых территориях проектируются специальные площадки для размещения мусоросборников для бытовых отходов с удобными

подъездами для транспорта. Площадка должна быть открытой, с водонепроницаемым покрытием и отделяться от площадок для отдыха и занятий спортом.

Площадки для установки контейнеров должны быть удалены от жилых домов, детских учреждений, спортивных площадок и от мест отдыха населения на расстояние не менее 10 м, но не более 100 м. Размер площадок должен быть рассчитан на установку необходимого числа контейнеров, но не более 8.

2. Противопожарные расстояния от границ застройки с одно-, двухэтажной индивидуальной застройкой, а также от домов и хозяйственных построек на территории приусадебных земельных участков, до лесных насаждений в ландшафтно-рекреационной территории - не менее 30 м в соответствии с требованиями СП 4.13130.2013.

3. Объекты торгового назначения, объекты бытового обслуживания допускаются отдельно стоящие, встроенные и встроенно-пристроенные в первые этажи жилых домов с условием обеспечения входов со стороны красных линий.

4. Объекты хозяйственного назначения, объекты хранения индивидуального автотранспорта, огороды и теплицы допускаются только при многоквартирных, двухквартирных жилых домах с приусадебными участками.

5. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных участках при условии взаимного согласия собственников жилых домов.

6. Допускается блокировка гаражей на смежных участках при условии взаимного согласия собственников жилых домов.

Статья 17. Установление регламентов общественно-деловой и коммерческой зоны «ОД» (с ОД-1 по ОД-9)

Зона общественно-делового центра выделена для обеспечения правовых условий функционирования общественной застройки с широким спектром коммерческих обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей, а также культурной активности населения МО Сергиевский сельсовет.

Общественно-деловая зона, формирующая центр сельского поселения, и объекты местного значения имеют схожий состав объектов и функций и отличаются друг от друга физическими параметрами, поэтому регламент разрешенных видов для них – общий, а требования к параметрам – различные.

Во всех территориальных зонах требуемое количество машино-мест на одну расчетную единицу по видам использования для наземных стоянок, согласно СНиП 2.07.01-89*, должно быть обеспечено на территории земельного участка, в границах которого производится градостроительное изменение.

Зона «**ОД-1**» (3.8) – Общественно-деловое управление -зона многофункционального центра обслуживания и общественно-деловой активности сельского поселения, формирующая центр местного значения, ориентированного на повседневные и периодические потребности населения;

Зона «**ОД-2**»(3.6.1) - Объекты культурного развития и досуга, связанные с массовым посещением –дом культуры, музей, библиотека;

Зона «**ОД-3**» (3.5.1) - Объекты дошкольного, начального и среднего образования, Объекты физкультуры и спорта школьников;

Зона «**ОД-4**» (3.4.1) – Здравоохранение – зона предназначена для амбулаторно-поликлинического обслуживания с особым режимом работы;

Зона «**ОД-5**» (3.3,4.4) - Объекты обслуживания повседневного пользования, торговли и коммерческой деятельности;

Зона «**ОД-6**» (4.6) – Объекты общественного питания;

Зона «**ОД-7**» (3.3) – Объекты бытового обслуживания;

Зона «**ОД-8**» (5.1.2) – Обеспечение занятий спортом в помещениях;

Зона «ОД-9» (3.0) – Общественное использование объектов капитального строительства.

Таблица №3

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства	Код (числовое обозначение)
1. Основные виды разрешенного использования		
Индекс зоны «ОД-1» - Общественно-деловое управление органов местного самоуправления, оказывающих муниципальные услуги.	Многофункциональный центр обслуживания и общественно-деловой активности сельского поселения, формирующая центр местного значения, ориентированного на повседневные и периодические потребности населения;	3.8
Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо;	4.9
Индекс зоны «ОД-2» - Объекты культурно-досуговой деятельности	Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев;	3.6.1
Индекс зоны «ОД-3» - Объекты дошкольного, начального и среднего общего образования, физкультуры и спорта школьников	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, образовательные кружки, в том числе спортивные сооружения);	3.5.1
Индекс зоны «ОД-4» - Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни);	3.4.1
Индекс зоны «ОД-5» - Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4
Индекс зоны «ОД-6» - Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6
Индекс зоны «ОД-7» - Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	3.3
Индекс зоны «ОД-8» - Обеспечение занятий спортом в помещениях,	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях.	5.1.2

площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	5.1.3
Индекс зоны «ОД-9»- Общественное использование объектов капитального строительства	Размещение объектов в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека.	3.0
<p>Параметры и условия физических и градостроительных изменений (СНиП 2.07.01-89* приложение 7) размеры земельных участков:</p> <p>1. Магазины – до 250 кв. м торг. пл. - 0,08 га на 100 кв. м; свыше 250 до 650 кв. м торг. пл. - 0,08-0,06 га на 100 кв. м в зависимости от числа обслуживаемого населения. По расчету на 613,5 кв. м торг. пл. на поселение, требуется 0,368 га зем. участков.</p> <p>2. Рынок– 14 м² на один м торговой площади – при торговой площади комплекса до 600 м², 7 м² на один м торговой площади – при торговой площади комплекса до 3000 м².</p> <p>3. Общественное питание, га на 100 мест по расчету: – до 50 пос. мест 0,2-0,25 га участка; свыше 50 до 150 мест 0,2-0,15 га зем. участка.</p> <p>4. Бытовое обслуживание – от 10 до 50 раб. мест 0,05-0,08 га зем. участка.</p> <p>5. Обустройство территории (парковочные места, подъезды, подходы) производится за счет предоставленного земельного участка.</p> <p>6. Площадка для мусоросборников на территории хозяйственной зоны должна размещаться на расстоянии от лечебных учреждений – не менее 25 м.</p> <p>7. Максимальный процент застройки в границах земельного участка составляет 60%. Минимальное расстояние от красных линий не менее 5м</p> <p>8. Размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции сложившейся застройки при соответствующем обосновании.</p> <p>На земельном участке жилого дома со встроенным или пристроенным учреждением, или предприятием обслуживания должны быть выделены жилая и общественная зоны. Перед входом в здание необходимо предусматривать стоянку для транспортных средств.</p>		
2. Условно-разрешенные виды использования		
Физкультура и спорт в лесопарковом зеленом поясе	Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, спорта и хранения соответствующего инвентаря); размещение спортивных баз и лагерей.	5.1.2, 5.1.3
Общее пользование водными объектами	Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользование гражданами для личных нужд, купание, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены	11.1

	законодательством), забор поверхностных вод для хозяйственно-противопожарных целей.	
Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны.	8.3
Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг.	3.1.2
Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок) перед общественными учреждениями, гаражей, общественного транспорта, для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо	4.9
Земельные участки, территории общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства, остановки общественного транспорта.	12.01-12.02
<p>Параметры и условия физических и градостроительных изменений для зон «ОД-1», «ОД-3» и «ОД-4» и т.д.:</p> <ul style="list-style-type: none"> -автостоянки продолжительной парковки (более 15 мин) должны быть размещены вне уровня пешеходного движения и не более чем в 100-метровой удаленности от объектов общественно-деловой зоны; -автостоянки краткосрочной парковки (менее 15 мин) должны размещаться не более чем в 50-метровой удаленности от объектов; - требуемое расчетное количество машино-мест для парковки легковых автомобилей устанавливается в соответствии с требованиями: <p>СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» утв. Приказом Мин. региона РФ от 28.12.2010 № 820 (раздел 11, п.11.22-11.23, прил. К)</p>		
3. Вспомогательные виды разрешенного использования		
Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	3.1.1
Минимальные отступы от границ земельных участков		

	<p>в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м. Для объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами (код вида разрешённого использования 3.1) – 1 м при соблюдении Федерального закона от 22.07.2008 N 123-ФЗ ред.29.07.2017 г. «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».</p> <p>Для объектов, включенных в вид разрешённого использования с кодом 4.9, 8.3, 12.0 – не подлежит установлению регламента.</p>
--	---

Статья 18. Установление регламентов зон производственной деятельности «ПТ, П-III, П-IV-V»

Зоны производственной деятельности предназначены для размещения промышленных, производственных, производственно-коммунальных объектов с технологическими процессами, являющимися источниками выделения производственных вредностей в окружающую среду, обеспечивающих функционирование объектов инженерной и транспортной инфраструктур, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов.

Благоустройство территории производственной и санитарно-защитной зон осуществляется за счет собственников производственных объектов.

Зона «ПТ» (6.6,6.7,6.9) Промышленность-производственная деятельность, связана с объектами промышленности, электротехнического оборудования, хранения нефтепродуктов, выделена для обеспечения правовых условий формирования промышленных предприятий II-IV класс вредности.

Зона «П-III» (1.8) Производственная деятельность сельскохозяйственного назначения, животноводческая – разведение крупного рогатого скота и свиноводства, выделена для обеспечения правовых условий формирования производственных предприятий III класса вредности.

Зона «П-IV-V»(1.18) Зона обеспечения сельскохозяйственного производства, в т.ч. планируемого для развития предприятий IV класса вредности; обслуживание автотранспорта, размещение гаражей, производственная деятельность, общественное использование объектов, выделена для обеспечения правовых условий формирования производственно-коммунальных предприятий IV-V класса вредности, с низкими уровнями шума и загрязнения, комплексной реконструкции, допускаются коммерческие услуги.

Таблица №4

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства	Код (числовое обозначение)
1.Основные виды разрешенного использования		
Индекс зоны «ПТ» Промышленность-производственная деятельность предприятий II-IV класса вредности	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для производства изделий металлообработкой. Размещение объектов электротехнического оборудования, сетевого хозяйства, складов хранения нефтепродуктов, выделена для обеспечения правовых условий	6.6 6.7 6.9

	формирования промышленных предприятий II-IV класса вредности;	
Индекс зоны «П-III» Сельскохозяйственное производство-животноводство, для предприятий III класса вредности	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, свиней, овец, коз, лошадей); сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, производство кормов, размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных;	1.8
Индекс зоны «П IV-V» Обеспечение сельскохозяйственного производства	Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства; производственная деятельность, общественное использование объектов - выделена для обеспечения правовых условий формирования производственно-коммунальных предприятий IV-V класса вредности, с низкими уровнями шума и загрязнения, подлежащие планируемому развитию, комплексной реконструкции.	1.18
<p>Параметры и условия физических и градостроительных изменений: - площадь участков, предназначенных для озеленения в пределах ограды предприятия (зеленые насаждения ограниченного пользования), определяется из расчета не менее 3 м² на одного работающего в наиболее многочисленной смене.</p> <p>Предельный размер участков, предназначенных для озеленения, должен составлять не более 15% площади земельного участка предприятия;</p> <p>-производственные территории следует преобразовывать с учетом примыкания к территориям иного функционального назначения;</p> <p>-в полосе примыкания производственных зон к территориям общего пользования следует размещать общественно-административные части производственных территорий;</p> <p>Рекомендуется использование входящей в состав санитарно-защитной зоны полосы примыкания для размещения коммунальных объектов, зеленых насаждений - не менее 20% от объема наземной части производственной застройки в примагистральной полосе следует размещать в подземном уровне (аварийные службы водопровода, канализации, ремонтные участки и стоянки малогабаритных машин механической уборки территорий);</p> <p>-резервирование участков на площадке предприятия для развития отдельных цехов или производств допускается предусматривать только в соответствии с проектом развития данного предприятия, составленным и утвержденным в установленном порядке;</p> <p>При физических и градостроительных изменениях объектов, расположенных на территории сельских населенных пунктов, необходимо руководствоваться параметрами и условиями содержащимися в местных нормативах градостроительного проектирования. Максимальный процент застройки в границах земельного участка составляет 80%.</p>		

2. Условно разрешенные виды использования		
Ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека.	3.10.1
Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	4.1
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (столовые, закусочные)	4.6
Энергетика	Размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1	6.7
3. Вспомогательные виды разрешенного использования		
Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	3.1.1
Размещение автомобильных дорог	Размещение автомобильных дорог за пределами населенных пунктов и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту	7.2.1 7.2.3
Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; Размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	8.3
Специальная деятельность	Размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов	12.2

	<p>производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, хранения, обезвреживания таких отходов (скотомогильников, полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки) Постановление от 08.02.2011 № 768-п</p>	
	<p>Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м. Для объектов коммунальной службы (код вида разрешённого использования 3.1) – 1 м при соблюдении Федерального закона от 22.07.2008 N 123-ФЗ ред.29.07.2017 г. «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».</p> <p>Для объектов, включенных в вид разрешённого использования с кодом 7.2.1, 8.3, – не подлежит установлению регламента.</p>	

Примечания:

1. В зоне производственной деятельности запрещены: нарушение экологической дисциплины, разлив горюче-смазочного материала, загрязнения водоемов, загрязнение территории металлоломом.

2. Отнесение территории к определенному классу производится в соответствии с санитарной классификацией промышленных предприятий, установленной СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 с изм. на 25.04.2014 г. "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов".

3. Размещение новых объектов, предприятий при условии, что их нормативные санитарно-защитные зоны находятся в пределах границ санитарно-защитных зон производственных объектов.

4. Эксплуатация существующих объектов разрешается, кроме тех случаев, когда их СЗЗ (нормативные) частично или полностью находятся в жилой зоне. В этих случаях: четкая программа модернизации (понижение класса объекта) с проведением постоянного экологического мониторинга.

Статья 19. Установление регламентов рекреационных зон «ЛР, СП, СЗ, ВЗ»

Озеленённые территории – объекты градостроительного нормирования – представлены в виде лесопаркового зеленого пояса, парков, садов, скверов, бульваров, территорий зелёных насаждений в составе участков жилой, общественной, производственной застройки.

На территории рекреационных зон не допускается строительство новых и расширение действующих промышленных, коммунально-складских и других объектов, непосредственно не связанных с эксплуатацией объектов. Определение ответственности за устройство озеленения следует обеспечить при застройке участков.

Зона «ЛР» (5.2,5.1.3) - обеспечение правовых условий сохранения отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий;

Зона «СП» (12.2) - зоны озелененных территорий специального назначения участков санитарно-защитных, противопожарных зон от стационарных техногенных и техногенно-динамических источников, санитарные полосы отчуждения от магистральных

трубопроводов, санитарной охраны источников водоснабжения, насаждения на кладбищах, вдоль автомобильных дорог;

Зона «СЗ» и «ВЗ» (3.1, 11.1) Озеленение специального назначения по санитарно-гигиеническим и природно-экологическим требованиям в зонах с особыми условиями использования территорий;

На территории участков, расположенных вдоль границ зон, должны устраиваться зеленые насаждения, которые обеспечивают защиту объектов, расположенных в зонах менее интенсивного использования, от негативного воздействия объектов, расположенных в зонах более интенсивного использования.

Таблица №5

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства	Код (числовое обозначение)
1. Основной вид использования территории		
Индекс зоны «ЛР» Ландшафтно-рекреационная зона	Обеспечение правовых условий сохранения отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами и лесопарковым зеленым поясом осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий; использования земельных участков озеленения в целях проведения досуга населением, физкультура и спорт-открытые площадки, мероприятий празднеств в зоне пляжа у р. Средняя Каргалка, р.Каргалка;	5.2 5.1.3
<p>Параметры и условия физических и градостроительных изменений: - открытые пространства р. Средняя Каргалка, р.Каргалка:</p> <ul style="list-style-type: none"> - зеленые насаждения и водоемы – 53,48 га; - аллеи, дорожки, площадки – 2,4 га; <p>-зона природных ландшафтов частично используемая в целях проведения досуга населением, массовых мероприятий праздников:</p> <ul style="list-style-type: none"> - зелёные насаждения – 93-97%; - дорожная сеть – 2-5%; - обслуживающие сооружения и постройки – 25%. <p>В структуре озеленённых территорий общего пользования общественно-деловой центр, площадь, береговая линия, лесополосы вдоль дорог шириной 1,5 м и более должны составлять не менее 10%.</p> <p>Большая часть озелененных территорий используется в целях охранных и санитарно-защитных лесополос от объектов сельскохозяйственного производства, магистральных инженерных сетей и транспорта.</p> <p>Минимальные размеры площади рекреаций принимаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> -озеленение в жилой застройке, в Приютово – 9,0-12,0 га, в Сергиевке-2,0 га, в Мазуровке-4,0 га, в хуторах -11,0 га; -парковая территория в зоне массовых мероприятий у р. Средняя Каргалка, в с. Сергиевка – 8,0 га, в Приютово вдоль береговой полосы водоема -7,0га; -озеленение планируемых объектов – 1,92 га; -скверов – 0,67 га. <p>В общем балансе территории парков и садов площадь озеленённых</p>		

<p>территорий принимать не менее 70%.</p> <p>Расчётное число единовременных посетителей территории парка – 100 человек на 1 гектар.</p> <p>Автостоянки для посетителей парка следует размещать за пределами его территории, но не далее 400 м от входа и проектировать из расчёта 10 машино-мест на 100 единовременных посетителей. Размеры земельных участков автостоянок на одно место следует принимать:</p> <p>-для легковых автомобилей – 25 м²;</p> <p>-автобусов – 40 м²;</p> <p>-велосипедов – 0,9 м² (в указанные размеры не входит площадь подъездов и разделительных полос зелёных насаждений).</p>		
<p>Индекс зоны «СП» Озеленение специального назначения (благоустройство территории)</p>	<p>Озеленение специального назначения по санитарно-гигиеническим и природно-экологическим требованиям: газонная и кустарниковая растительность в коридорах инженерных коммуникаций, зонах санитарной охраны 1 пояса водозаборных сооружений, в санитарно-защитных зонах между предприятием и жилой застройкой, защиты полотна дороги от снежных заносов.</p>	<p>12.02</p>
<p>2. Условно-разрешенные виды использования (не предусмотрены)</p>		
<p>3. Вспомогательный вид использования территории</p>		
<p>Индекс зоны «СЗ» и «ВЗ» санитарно-защитные и водоохранные зоны (благоустройство территории)</p>	<p>Регламентированы с кодовыми обозначениями в статьях 24; 25-31 настоящих Правил и обозначены на карте зон с особыми условиями использования территории по санитарно-гигиеническим и природно-экологическим требованиям:</p> <p>- в санитарно-защитных зонах – посадки деревьев и кустарников между предприятием и жилой застройкой, требующих особо чистой окружающей среды;</p> <p>- в противопожарных зонах – посадки деревьев и кустарников вокруг складов горючего и других опасных объектов, препятствующих для распространения огня;</p> <p>- в насаждениях вдоль автомобильных дорог и кустарников для защиты полотна дороги от снежных и песчаных заносов;</p> <p>- газонной и кустарниковой растительности в зонах санитарной охраны водопроводных сооружений. Прокладка инженерных коммуникаций без сплошной рубки древесных насаждений и кустарников. Инженерное обеспечение, площ. более 100 кв. м, предназначенные для обслуживания линейных объектов на отдельном земельном участке.</p> <p>Общее использование водными объектами -земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, береговой линии</p>	<p>12.02</p> <p>11.1</p>
<p>Ограничения:</p> <p>В защитных насаждениях запрещается осуществление деятельности, несовместимой с их целевым назначением и полезными функциями (п. 5 ст. 102 гл.15 Лесного кодекса РФ, 04.12.2006 г. № 200-</p>		

ФЗ, с изм. на 01.07.2017 г.).

В насаждениях, выполняющих функции защиты природных и иных объектов, запрещается проведение сплошных рубок насаждений.

Не допускается размещать жилую застройку, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, садоводческие и дачные участки, детские площадки, ДОУ и образовательные учреждения, спортивные сооружения, промышленные объекты или промышленные здания и сооружения для обслуживания работников указанного объекта и для обеспечения деятельности промышленного объекта (производства).

Примечание:

Зона «ЗВФ» - зона водного фонда – территории общего пользования, выделены для создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства лесов, обеспечение их рационального использования, и использования земель вдоль рек, в целях охраны водных объектов, предотвращения их от загрязнения, засорения, обеспечение их рационального использования.

В зонах лесопокрытых и водных территорий- градостроительные регламенты не устанавливаются в соответствии с п. 6 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ, ред. от 27.12.2019 г.

Статья 20. Установление регламентов зон сельскохозяйственного использования

Зоны сельскохозяйственного использования в границах муниципального образования. Сельскохозяйственное использование - используются по назначению, в том числе для пассивных видов сельскохозяйственной деятельности - сенокосы, выпасы.

Зона «СхУ» (1.2, 1.3, 1.18) зона сельскохозяйственных угодий, деятельность связана с выращиванием зерновых и иных сельскохозяйственных культур;

Зона «СхО» (1.16) зона сельскохозяйственных угодий, для ведения огородничества на полевых участках, без права возведения объектов капитального строительства;

Зона «Сх2» (1.7,1.19,1.20) животноводство - зона сельскохозяйственных угодий связана с производством продукции животноводства, сенокосение, выпас;

Зона «СхЛ» (10.4) зона защитных лесополос в ведении сельхозугодий;

Зона «СНТ»(13.1,13.2) зона ведения огородничества и садоводства.

В зонах сельскохозяйственных угодий, в составе земель сельхозназначения- градостроительные регламенты не устанавливаются в соответствии с п. 6 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ, ред. от 27.12.2019 г.

Таблица № 6

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства	Код (числовое обозначение)
1. Основные виды разрешенного использования		
Индекс зоны «СхУ»- 1. зона выращивания зерновых и иных сельхозкультур	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных и иных сельскохозяйственных культур;	1.2
2. Овощеводство-	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством сельскохозяйственных культур	1.3

	овощей, в том числе с использованием теплиц	
Индекс зоны «СхО»- зона ведения личного подсобного хозяйства, огородничества на полевых участках	Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства	1.16
Индекс зоны «Сх2» - животноводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных	1.7 1.19 1.20
Индекс зоны «СНТ» зона ведения огородничества и садоводства	Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохоз- зяйств культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенные для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1 , хозяйственных построек и гаражей.	13.1 13.2
2. Условно разрешенные виды использования		
Индекс зоны «СхЛ»- Зона защитных лесополос (резервные леса)	Защитные лесополосы, выделены для озеленения специального назначения, обеспечивающих снижения неблагоприятного влияния транспорта на прилегающие сельскохозяйственные угодья.	10.4
3. Вспомогательные виды разрешенного использования		
Индекс зоны «СхУ»- зона выращивания зерновых и иных сельхозкультур	Обеспечение сельскохозяйственного производства: - инженерные, транспортные и иные вспомога- тельные сооружения и устройства для нужд сельского хозяйства;	1.18
Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции	1.15
	Ограничения: -на территории горных отводов газоконденсатного месторожде- ния, категорически запрещены все виды градостроительной деятельности, поэтому в настоящих «Правилах» она рассмат- ривается исключительно как фактор ограничения. Режим использования этой территории заключается в следующем: -в соответствии с «Положением о порядке выдачи разрешений на застройку площадей залегания полезных ископаемых» РД 07-309-99, актуализация. 05.05.2017 г. утвержденным Госгортехнадзором РФ, категорически запрещается: -размещать различные жилищные, производственно-складские и другие комплексы; -устраивать строительные свалки; -производить мелиоративные земляные работы, сооружать оросительные и осушительные системы.	

Примечание:

Земельные участки в составе зон сельскохозяйственного использования на территории поселения – земельные участки, занятые пашнями, многолетними насаждениями, а также зданиями и сооружениями сельскохозяйственного назначения – используются в целях ведения сельскохозяйственного производства до момента изменения в установленном порядке вида их использования в соответствии с генеральным планом муниципального образования и настоящими «Правилами» (Земельный кодекс РФ статья 85 п. 11)

Статья 21. Установление регламентов зон транспортной инфраструктуры

Территории зон транспортной инфраструктуры, относятся к землям общего пользования, за исключением земельных участков, предоставляемых предприятиям и организациям автомобильного транспорта для осуществления возложенных на них специальных задач по эксплуатации, содержанию, строительству, реконструкции, ремонту, развитию подземных и наземных зданий, строений и сооружений.

В состав зон транспортной инфраструктуры включены:

- Зона «ТА» (7.2) Автомобильный транспорт - зона магистральных автодорог (вне застроенных территорий) с объектами придорожного сервиса (остановками общественного транспорта);
- Зона «ТОП» (12.01) Территории общего пользования - зона улично-дорожной сети в красных линиях;
- Зона «ТТ» (7.5) Трубопроводный транспорт - зона транзитного коридора магистральных трубопроводов: продуктопровода, газопровода, предназначенного для транспортировки сырья к промышленной переработке, выделена в охранной зоне с особыми условиями использования на землях сельхозназначения.
- Зона «ТЖ» (7.1.1) Железнодорожные пути - зона полосы отвода железнодорожного транспорта, устройств и других объектов железнодорожного транспорта.

В границах территорий общего пользования, где режим использования определяется нормативными правовыми актами (НПА) органами местного самоуправления и может допускаться размещение объектов транспортной инфраструктуры, а также скверами, бульварами, закрытыми водоемами, пляжами и другими подобными объектами (п. 3 в ред. ФЗ от 20.03.2011 № 41-ФЗ) - градостроительные регламенты не устанавливаются в соответствии с п. 6 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ, ред. от 27.12..2019 г.

В зоне транзитного газопровода, участки занятые линейными объектами (п. 3 в ред. ФЗ от 20.03.2011 № 41-ФЗ) - градостроительные регламенты не устанавливаются в соответствии с п. 6 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ, ред. 27.12.2019 г.

Таблица № 7

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства	Код (числовое обозначение)
1. Основные виды разрешенного использования		
Индекс зоны «ТА» -Автомобильный транспорт, -земляное полотно с проезжей частью, обочинами, системой	Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенные для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, размещение объектов, оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта	7.2.1

водоотвода и другими характерными техническими элементами дорог		
Индекс зоны «ТОП»- Территории общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства	12.01
Индекс зоны «ТТ»- зона транзитного коридора магистральных трубопроводов	Размещение продуктопроводов, газопроводов, водопроводов, канализаций и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов	7.5
Индекс зоны «ТЖ»	Размещение железнодорожных путей, устройств и других объектов железнодорожного транспорта	7.1.1
2. Условно разрешенный вид использования		
Воздушный транспорт -объекты, необходимые для эксплуатации и содержания трубопроводов; -вертолетная площадка.	Размещение вертолетной площадки, обустройство места для взлета и приземления воздушных судов и иных объектов, необходимые для посадки и высадки пассажиров и их сопровождающего обслуживания и обеспечения их безопасности, а также размещение объектов, необходимые для погрузки, разгрузки и хранения грузов, перемещаемые воздушным путем; площадка выделенная для обеспечения правовых условий использования воздушного транспорта.	7.4
3. Вспомогательный вид разрешенного использования		
Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, ретрансляторов, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, эксплуатационные службы, мусоросборные площадки.	3.1

Статья 22. Установление регламентов зон специального назначения

Зона «СК» (12.1,2.7.1, 8.3) Ритуальная деятельность -выделена для обеспечения правовых условий использования участков кладбищ, мемориальных парков;

Зона «СН» (12.2) Специальная деятельность – зона выделена для обеспечения правовых условий осуществления видов деятельности полигонов ТБО, скотомогильников и очистных сооружений и их санитарно-защитной зон с последующей рекультивации земли;

Правовой режим земельных участков, расположенных в зоне «СК» определяется в соответствии с законом Российской Федерации от 12.01.1996 г. № 8-ФЗ «О погребении и похоронном деле» (ред. с изм. от 19.12.2016 г. вступ. в силу 01.01.2017 г.).

Проектирование кладбищ и организацию их СЗЗ следует вести с учетом СанПиН 2.2.1/2.1.1-984-00 и «Санитарных правил устройства и содержания кладбищ», № 166-77. Проектирование ТБО и организацию СЗЗ следует вести с учетом СанПиН 2.1.7.722-98 «Гигиенические требования к устройству и содержанию полигонов для твердых бытовых отходов».

Таблица №8

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства	Код (числовое обозначение)
1. Основные виды разрешенного использования		
Индекс зоны «СК» Ритуальная деятельность: - действующие кладбища традиционного захоронения; - кладбища, закрытые на период консервации;	Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения; размещение соответствующих культовых сооружений (прилегающая озелененная территория зоны «СП»)	12.1
Индекс зоны «СН» Специальная деятельность: Полигоны ТБО и скотомогильники	Размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой, а также размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов (скотомогильников);	12.2
	Ограничения: 1. При использовании территории бывшего полигона ТБО под открытые склады непищевого назначения, толщина верхнего изолирующего слоя должна составлять не менее 1,5 м. Верхний слой отходов до их укрытия изоляцией должен быть уплотнен особенно тщательно и равномерно. 2. Использование территории рекультивируемого полигона под капитальное строительство не допускается.	
2. Условно-разрешенные виды использования		
Объекты связанные с отправлением культа	Мастерская по изготовлению ритуальных принадлежностей: - киоски, временные павильоны розничной торговли; - парковки автомобилей; - санитарная зона кладбищ, прилегающая озелененная территория; - эксплуатационные службы, мусоросборные площадки.	3.7.1 12.1

<p>Размещение земельных участков для кладбищ традиционного захоронения принимаются 0,24 га на 1 тыс. чел.</p> <p>Площадь зеленых насаждений (деревьев и кустарников) должна занимать не менее 20 % от территории кладбища.</p> <p>Для всех типов кладбищ площадь мест захоронения должна составлять не менее 65-75 % от общей площади кладбища, а площадь зеленых насаждений – не менее 25 %.</p> <p>Ограничения: - в водоохранных зонах рек запрещается размещение мест захоронения.</p>		
3.Вспомогательные виды разрешенного использования		
Автомобильный транспорт	озеленение специального назначения. - объекты пожарной охраны; -автомобильные проезды и подъезды, оборудованные пешеходные пути.	7.2.1
Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;	8.3

Статья 23. Установление регламентов зон инженерной инфраструктуры

Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи.

Размещение объектов понизительных электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений.

Зона «**ИВ**» (3.1.1) -зона водозаборов, источников водоснабжения выделена для обеспечения правовых условий предоставления коммунальных услуг;

Зона «**КОС**» (3.1.1) - Канализационные очистные сооружения;

Зона «**ЭО**» (6.7) -Зона охраняемых объектов энергетики, размещение объектов электросетевого хозяйства;

Зона «**ЭС**» (3.1.1) - Зона охраняемых высоковольтных линий электропередач, трансформаторных подстанций;

Зона «**ВОЛС**» (6.8) –Зона связи, подземные кабельные линии связи;

Зона «**ЛС**» (3.1.1) –зона связи, наземные линии, АТС;

Зона «**КП**» (3.1.1)-коммунально-производственное обслуживание;

Таблица №9

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства	Код (числовое обозначение)
1.Основные виды разрешенного использования		
Индекс зоны «ИВ» зона водозаборов, источников водоснабжения, выделена для обеспечения правовых условий	Размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией источников водоснабжения и при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля; - газонной и кустарниковой растительности в зонах	3.1.1

предоставления коммунальных услуг	санитарной охраны водопроводных сооружений.	
	<p>С учетом современного и перспективного хозяйственного использования территории в районе зоны ИВ в составе проекта ЗСО, разрабатываемого и утверждаемого в соответствии с действующим законодательством, и внесено в качестве изменений в настоящие Правила. Устанавливается специальный режим использования территории, включающий комплекс мероприятий, направленных на предупреждение ухудшения качества воды для населения. Производительность Сергиевской зоны водозабора трех скважин для села, составляет 463 куб.м в сутки. Параметры земельного участка ЗСО и прилегающая озелененная территория 1 пояса зоны водозабора отражена в статье 27;</p>	
Индекс зоны «КОС» Канализационные очистные сооружения.	<p>-размещение объектов, создание и использование которых невозможно без установления специальных нормативов и правил; -санитарная зона в зоне с особыми условиями использования территории на землях сельхозугодий;</p>	3.1.1
<p>Параметры и условия физических и градостроительных изменений: -расстояние от зданий, сооружений и объектов инженерного благоустройства до деревьев и кустарников следует принимать согласно СНиП 2.07.01-89* п. 4.12; -защитные зеленые полосы должны состоять из многорядных посадок пыле-, газоустойчивых древесно-кустарниковых пород с полосами газонов; -для защиты корней деревьев от вытаптывания приствольные круги должны обрамляться бордюрным камнем с устройством на поверхности почвы железных или бетонных решеток.</p>		
Индекс зоны «ЭО» Зона охраняемых объектов энергетики, размещение объектов электросетевого хозяйства	<p>Размещение объектов понизительных электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений; размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1</p>	6.7
Индекс зоны «ЭС» Зона охраняемых высоковольтных линий электропередач, трансформаторных подстанций;	<p>Правовой режим земель электрических сетей и линий связи определяется ФЗ от 7 июля 2003 г. N 126-ФЗ (ред. 07.06.2017 г.)</p>	3.1.1
Индекс зоны «ВОЛС» Зона связи, подземные и наземные кабельные	<p>Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные</p>	6.8

линии связи	пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1	
Индекс зоны «ЛС» зона связи, АТС	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: линий связи, телефонных станций.	3.1.1
Индекс зоны «КП»	Размещение объектов коммунального обслуживания, в частности котельной на газовом оборудовании, газораспределительный пункт шкафной, трансформаторный пункт 10/04 кВ, теплотрасса	3.1.1
2. Условно разрешенные виды использования		
Автомобильный транспорт	Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; автомобильные проезды и подъезды, оборудованные пешеходные пути; -открытые стоянки для кратковременного хранения транспортных средств;	7.2.1
3. Вспомогательный вид разрешенного использования		
Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки, выделено для обеспечения правовых условий формирования промышленных предприятий I класса вредности, сооружений, необходимых для эксплуатации магистральных трубопроводов.	3.1.1
Специальное пользование водными объектами	Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для специального водопользования (забор водных ресурсов из поверхностных водных объектов, сброс сточных вод и (или) дренажных вод, проведение дноуглубительных, взрывных, буровых и других работ, связанных с изменением дна и берегов водных объектов)	11.2
<p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, (код вида разрешенного использования 3.1.1 и 7.2.1) составляет 100 %.</p>		

Примечание:

Для объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами (код вида разрешенного использования 3.1.1) – 1 м и для объектов, включенных в вид разрешенного использования с кодом 7.2.1, при соблюдении Федерального закона от 22.07.2008 N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности".

ГЛАВА 9. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ОГРАНИЧЕНИЙ
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА

**Статья 24. Виды и кодовое обозначение зон с особыми условиями
использования территорий по природно-техногенным, санитарно-гигиеническим
и экологическим требованиям.**

Карта границ зон представленная в форме картографических документов, являющихся неотъемлемой частью настоящих Правил, и состоит из следующих карт:

- Карта градостроительного зонирования границ территориальных зон сельского поселения МО Сергиевский сельсовет;
- Карта градостроительного зонирования границ территориальных зон с особыми условиями использования по природно-техногенным, санитарно-гигиеническим и экологическим требованиям, границ зон особого регулирования градостроительной деятельности;
- Карта градостроительного зонирования границ территориальных зон с.Сергиевка (фрагмент);
- Карта градостроительного зонирования границ территориальных зон с. Мазуровка, хут. Красная Поляна, хут. Панкратовский (фрагмент);
- Карта градостроительного зонирования границ территориальных зон с. Приютово, пос. Разъезд 17км (фрагмент);

1. Зоны ограничений от техногенных динамических источников

- зона «АВ-Т» - акустической вредности и шумового воздействия от внешних автодорог, расположенных вне застроенных территорий;

2. Санитарно-защитные зоны от стационарных техногенных источников «СЗ»

В составе санитарно-защитных зон от стационарных техногенных источников отображены следующие зоны:

- зона «СЗ-О» - от отдельно расположенных предприятий II-IV класса вредности (завод РТО, хранилище нефтепродуктов);
- зона «СЗ-Э» - от источников электромагнитного излучения (ЭМИ);
- зона «СЗ-К» - от кладбищ;
- зона «СЗ-П» - санитарная зона от объектов спецназначения;
- зона «СЗ» - от объектов сельхозпроизводства;
- зона «СП-О» – санитарная полоса отчуждения от магистральных и распределительных газопроводов высокого давления, продуктопроводов;
- зона «СП-Т» –санитарные полосы отчуждения и шумового воздействия от магистральных автомобильных дорог в населенных пунктах и прилегающей к населенным пунктам территории полосы отвода железнодорожных путей;

3. Зоны охраны рек и водоемов, прибрежные защитные полосы

В составе зон охраны водных объектов отображены следующие зоны:

- зона «ПР» - прибрежная полоса;
- зона «ВЗ» - водоохранная зона.

4. Зоны санитарной охраны водных объектов

В составе зон санитарной охраны водопроводных сооружений отображены следующие зоны:

- зона «ВЗ-И» - I пояс санитарной охраны водозаборов;
- зона «ВЗ-П» - II пояс санитарной охраны водозаборов;
- зона «ВЗ-Ш» - III пояс санитарной охраны водозаборов.

5. Зоны экзогенных геологических процессов

В составе зон экзогенных геологических процессов отображены следующие зоны:

- зона «ЗП» - зона затопления паводком 1% обеспеченности;

6. Зоны естественных ландшафтов и озелененных территорий, входящих в структуру природного комплекса

В составе зон естественных ландшафтов и озелененных территорий, входящих в структуру природного комплекса, отображены следующие зоны:

- зона «ЗО» - зона зеленых насаждений общего пользования (парки, скверы, бульвары, насаждения жилых кварталов);
- зона «ЛР» - леса, лесопарки;
- зона «СО» - крутые склоны, овраги.

Статья 25. Санитарно-защитные зоны, формируемые природно-техногенными, санитарно-гигиеническими и экологическими требованиями.

На картах зон с особыми условиями использования территорий, входящих в состав карты градостроительного зонирования, отображено принципиальное местоположение границ зон с особыми условиями использования территории, устанавливаемых по природно-техногенным, санитарно-гигиеническим и экологическим требованиям на основе действующих нормативных документов. Точное местоположение границ указанных зон и территорий подлежит установлению в соответствии с действующим законодательством Федеральным законом от 30.03.1999 № 52-ФЗ (ред. от 29.07.2017 г.) «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения», в составе проектов соответствующих видов зон и внесению в качестве поправок в Правила.

1. Перечень предприятий, формирующих границы санитарно-защитных зон включает объекты, образующие наиболее значительные ограничения в зависимости от санитарной классификации предприятий согласно СанПиН № 2.2.1/2.1.1.1200-03, утв. от 25.04.2014 г. № 31, может изменяться в процессе технологической реконструкции и реализации генерального плана сельского поселения МО Сергиевский сельсовет.

Перечень предприятий, формирующих границы санитарно-защитных зон.

Таблица № 10

№ на плане	Наименование предприятия	Класс вредности	Размер СЗЗ, м
1	Пункт приема и отгрузки нефти	II	500
2	Склад налива и хранения нефти	II	500
3	Завод РТО	IV	100
4	Канализационные очистные сооружения ст.Каргала	III	300
5	Понижительная станция 110/35/10кВ	V	50
6	Районное эксплуатационное предприятие электросетевого хозяйства ЛЭП 10кВ	V	50
8	Полигон твердых бытовых отходов (ТБО)	II	500
9	АГРС	III	150
10	Пруд накопительной очистки канализационных вод – Подгородне-Покровского сельсовета	IV	100
11	Животноводческая ферма КРС на 800 голов	III	300
12	Участок для ведения скотоводства-разведение свиней	III	300
11	Машинотракторная ремонтная мастерская	IV	100
12	Материально-технические склады	V	50
13	Механизированный ток	IV	100
14	Складская группа зернохранилищ	IV	100

15	Птицеводческая ферма «Птица Удачи» до 200 голов	IV	100
16	Тепличное хозяйство	IV	100
17	Мобильная сервисная компания	IV	100
18	Коммунально-бытовые предприятия	V	50
19	Канализационные очистные сооружения с. Сергиевка	IV	200
20	Кладбище	V	50
21	Пожарное депо	V	50
22	Склад ГСМ	IV	100
23	Магистральный трубопроводный транзит	III	300

Перечень предприятий, формирующих границы санитарно-защитных зон включает объекты, образующие наиболее значительные ограничения в зависимости от санитарной классификации предприятий согласно СанПиН № 2.2.1/2.1.1.1200-03, может изменяться в процессе технологической реконструкции и реализации генерального плана сельского поселения МО Сергиевский сельсовет.

Ориентировочный размер санитарно-защитной зоны по классификации должен быть обоснован проектом санитарно-защитной зоны с расчетами ожидаемого загрязнения атмосферного воздуха (с учетом фона) и уровней физического воздействия на атмосферный воздух и подтвержден результатами натурных исследований и измерений. Проект СЗЗ обязателен для каждого предприятия, имеющего санитарную опасность (либо для группы предприятий – проект единой СЗЗ промузла, комплекса, промзоны).

Величина санитарного разрыва устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физических факторов (шума, вибрации, электромагнитных полей и др.) с последующим проведением натурных исследований и измерений.

Автомостраль, расположенная в санитарно-защитной зоне промышленного объекта и производства или прилегающая к санитарно-защитной зоне, не входит в ее размер, а выбросы автомагистрали учитываются в фоновом загрязнении «СП-Т» и «СП-О» (полоса отчуждения) при обосновании размера санитарно-защитной зоны.

Запрещено размещение источников шума на периферии производственных зон, прилегающей к жилой застройке, с размерами СЗЗ, превышающими размер СЗЗ объектов производственной зоны.

Санитарные разрывы (санитарные полосы отчуждения) устанавливаются также для магистральных трубопроводов продуктопровода, газопровода, компрессорных установок. Рекомендуемые минимальные расстояния (300 м от границы трубы в обе стороны) учитывают степень взрыво- и пожароопасности при аварийных ситуациях и дифференцированы в зависимости от вида поселений, типа зданий, назначения объектов с учетом категории и диаметра трубопроводов. Земельная площадь охранных зон используется с соблюдением требований регламента.

В случае реализации выноса (реконструкции, перепрофилирования) предприятий и сооружений, в целях учета перспективных возможностей градостроительного использования земельных участков, освобождающихся от ограничений СЗЗ, требуется принятие дополнительных решений в системе зон с особыми условиями использования территорий.

1). Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах устанавливаются:

- виды запрещенного использования;
- условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-

03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» с использованием процедур общественных обсуждений или публичных слушаний.

2). На территории санитарно-защитной зоны (далее СЗ), от отдельно расположенных предприятий и групп предприятий(СЗ-О), **запрещается** размещение новых следующих видов объектов:

- предприятий пищевой промышленности;
- объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;
- оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;
- комплексы водопроводных сооружений;
- садоводств и дачных участков;
- жилых зданий;
- спортивных сооружений, кроме объектов социального обслуживания предприятий;
- зон отдыха, парков культуры;
- детских площадок;
- детских дошкольных учреждений, школ;
- лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования.

3). Условно разрешенные виды использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах санитарно-защитных зон:

- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала,
- 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 индивидуального автотранспорта;
- пожарные депо;
- местные и транзитные коммуникации;
- ЛЭП;
- электроподстанции;
- артезианские скважины для технического водоснабжения;
- водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды,
- сооружения оборотного водоснабжения;
- автозаправочные станции;
- станции технического обслуживания автомобилей;
- зеленые насаждения;
- малые формы и элементы благоустройства;
- предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство;
- питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны.

4). На территориях «СЗ-К» кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения в соответствии с СанПиН 2.1.1279-03 (Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбища, зданий и сооружений похоронного назначения) не разрешается строительство зданий, строений и сооружений, не связанных с обслуживанием указанных объектов, за исключением культовых и обрядовых объектов.

5). СЗ или какая-либо ее часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения производственной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ СЗ.

Статья 26. Охранные зоны объектов электроснабжения и связи

Правовой режим земель электрических сетей и линий связи определяется рядом нормативных актов: Федеральным законом от 7 июля 2003 г. N 126-ФЗ (ред. 07.06.2017 г) «О связи», «Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, устанавливаемых с учетом экранирующего влияния прилегающих к подстанциям объектов.

Размеры санитарных разрывов (охранных зон) линий расположенных в границах таких зон от 24 февраля 2009 г. N 160-пп.

Границы санитарно-защитных зон понизительных подстанций электропередачи приняты в зависимости от их напряжения (кВ) в соответствии с СН 2971-84 «Санитарные нормы и правила защиты населения от воздействия электрического поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи переменного тока промышленной частоты», МУ 4109-86 «Методические указания по определению электромагнитного поля воздушных высоковольтных линий электропередачи и гигиенические требования к их размещению» и новой редакцией СанПиН 2.2.1/ 2.1.1. 1200-03.

Охранные зоны устанавливаются 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:

а) до 1 кВ - 2 м (для линий с самонесущими или изолированными проводами, проложенных по стенам зданий, конструкциям и т.д., охранный зона определяется в соответствии с установленными нормативными правовыми актами минимальными допустимыми расстояниями от таких линий);

б) 1 – 20 кВ - 10 м (5 - для линий с самонесущими или изолированными проводами, размещенных в границах населенных пунктов);

в) 35 кВ – 15 м;

г) 110 кВ - 20 м;

д) 220 кВ – 25 м;

е) 500 кВ – 35 м.

Территория «СЗ-Э» должна быть залужена либо использоваться как газон.

Не допускается размещение каких-либо объектов, не связанных с эксплуатацией электрических сетей. «СЗ-Э» или какая-либо его часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения производственных, общественно-деловых, жилых, рекреационных и прочих зон.

Статья 27. Ограничения и использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения.

Зона «ВЗ» санитарной охраны (далее ЗСО) водных объектов обеспечивается санитарно-защитной полосой или поясом, соответственно ее назначению, устанавливается специальный режим и определяется комплекс мероприятий, направленных на предупреждение ухудшения качества воды.

Границы санитарно-защитных полос магистральных водоводов учтены в соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения», материалами генерального плана сельского поселения МО Сергиевский сельсовет и управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека.

Во исполнение действующего законодательства от 30.03.1999 № 52-ФЗ – (ред. 29.07.2017 г) «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» проект ЗСО является составной частью проекта хозяйственно-питьевого водоснабжения или отдельным документом разработки зон санитарной охраны водных объектов.

Режим ЗСО включает: мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения; мероприятия по санитарно-защитной полосе водоводов.

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

Первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала. Его назначение – защита места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения. Территория первого пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие. Санитарные мероприятия должны выполняться органами коммунального хозяйства или другими владельцами водопроводов.

Установленные границы ЗСО и составляющих ее поясов могут быть пересмотрены в случае возникших или предстоящих изменений эксплуатации источников водоснабжения (в том числе производительности водозаборов подземных вод) или местных санитарных условий по заключению заинтересованных организаций.

Второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения. Санитарные мероприятия должны выполняться владельцами объектов, оказывающих (или могущих оказать) отрицательное влияние на качество воды источников водоснабжения. Целью мероприятий является максимальное снижение микробного и химического загрязнения воды источников водоснабжения, позволяющее при современной технологии обработки обеспечивать получение воды питьевого качества.

Определение границ второго и третьего поясов ЗСО подземных источников водоснабжения для различных гидрогеологических условий проводится в соответствии с методиками гидрогеологических расчетов.

Для потребителей сельского поселения, согласно проекту ЗСО:

Земельный участок ЗСО первого и второго пояса, принят – 30 м, (прилегающая озелененная территория ВЗ-1), третьего пояса: расстояние вверх по потоку – 124 м, вниз по потоку-30 м, в стороны - по 54 м;

Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с органами государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

В границах второго и третьего поясов санитарной охраны водозаборов запрещено размещение следующих видов объектов:

- объектов, вызывающие, химическое загрязнение (склады ядохимикатов, ГСМ, удобрений, мусора, накопителей, шламохранилищ, складирование мусора, промышленных отходов и т.д.);
- объектов, вызывающие микробное загрязнение (кладбища, скотомогильники, поля ассенизации, поля фильтрации, навозохранилища, силосные траншеи, животноводческие и птицеводческие предприятия, пастбища и т.д.);
- рубка леса главного пользования и реконструкции;
- недопустима закачка отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр.

При осуществлении строительства, реконструкции обязательно наличие организованного водоснабжения, водоотведение, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностных сточных вод с последующей очисткой.

Размещение таких объектов, как размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, допускается в пределах третьего пояса санитарной охраны только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

Статья 28. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон и прибрежных защитных полос

Водоохранные зоны водотоков и водоемов (ВЗ) и прибрежные защитные полосы (ПР) являются территории, примыкающие к береговым линиям рек, озер, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, на которой устанавливается специальный режим хозяйственной и иных видов деятельности с целью предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов, а также сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира.

Документированные сведения об установленных водоохранных зонах и прибрежных защитных полос включаются в государственный водный реестр.

В графических материалах настоящих Правил границы водоохранных зон и прибрежных защитных полос, показаны в соответствии с генеральным планом области и Водным кодексом РФ от 03.06.2006 № 74-ФЗ (ст. 65) ред. от 02.08.2019г, устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности.

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохранных зонах рек, других водных объектов, устанавливаются:

- виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости;
- условно разрешенные виды использования;

Таблица № 1

Наименование рек, озер (полная протяженность)	Длина (км) в границах поселения	Прибрежно-защитная полоса (ПР), м	Водоохранная зона (ВЗ), м
р. Средняя Каргалка, 36 км	16,5 км	50	100
р. Сухо-Пусто Каргалка, 13 км	7,4 км	50	100
р. Каргалка, 70 км	3,17 км	100	200
р. Нижняя Каргалка, 14 км	13,57 км	50	50

пруд (акватория) 32,6 га		50	50
ручей в овраге Средний	13,9 км	50	100
ручей в овраге Бол. ключ	4,2 км	50	50

Виды запрещенного использования в границах водоохранных зон рек:

- 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;
- 5) складирование навоза и мусора;
- 6) заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов;
- 7) размещение дачных и садоводческих участков при ширине водоохранных зон менее 100 метров и крутизне склонов прилегающих территорий более 3 градусов;
- 8) строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов;
- 9) добычу полезных ископаемых, производство землеройных, погрузочно-разгрузочных работ;
- 10) отведение площадей под вновь создаваемые кладбища на расстоянии менее 100 метров от водного объекта;
- 11) не допускать потерь воды из водонесущих инженерных коммуникаций, обеспечивать сохранение естественного гидрологического режима прилегающей территории;
- 12) размещение дачных и садово-огородных участков, установка сезонных и стационарных палаточных городков.

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.

Условно разрешенные виды использования:

- зеленые насаждения;
- малые формы и элементы благоустройства;
- размещение объектов водоснабжения, рекреации, рыбного и охотничьего хозяйства;
- временные, нестационарные сооружения торговли и обслуживания, при условии соблюдения санитарных норм их эксплуатации.

В границах **прибрежных защитных полос**, наряду с выше перечисленными ограничениями для водоохранных зон, запрещается:

- распашка земель;
- применение удобрений;
- складирование отвалов размываемых грунтов, строительных материалов;
- выпас и устройство летних лагерей скота (кроме использования традиционных мест водопоя), устройство купальных ванн;
- установка сезонных стационарных палаточных городков, размещение дачных и садоводческих участков, выделение участков под индивидуальное строительство;

– движение и стоянка автотранспортных средств (кроме специальных автотранспортных средств).

Условно разрешенные виды использования могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда, с использованием процедур общественных обсуждений или публичных слушаний, определенных Главой 5 ст. 9 настоящих Правил.

До утверждения проектов водоохранных зон в порядке установленном Водным кодексом РФ, земельные участки в водоохранных зонах водных объектов предоставляются гражданам и юридическим лицам в порядке, установленном земельным законодательством РФ, по согласованию со специально уполномоченным государственным органом управления использованием и охраной водного фонда.

Статья 29. Регламенты ограничений на использование территории в зонах влияния природно-техногенных факторов и экзогенных геологических процессов.

1. В соответствии с инженерно-геологическими условиями территории и по степени пригодности ее для строительства, на «Карте зон с особыми условиями использования территории» в документации Генеральный план, выделены следующие категории:

- территория благоприятная для строительства;
- территория ограниченно-благоприятная для строительства;
- территория неблагоприятная для строительства;
- территория неподлежащая застройке;

К благоприятным для строительства относится большая часть территории планировки, расположенный на право и левобережном коренном склоне долины р. Средняя Каргалка с абсолютными отметками от 91,3 до 108 м.

Глубина залегания уровня грунтовых вод изменяется от 0,5-0,9 до 6,5 м, чаще не превышает 2-6 м, в районе населенного пункта 13,0 - 20,0 м. Воды преимущественно безнапорные, тесно связаны с поверхностными водами.

Естественным основанием фундаментов возводимых зданий и сооружений являются элювиальные и делювиальные суглинки, плотный красновато-коричневый мелкозернистый песчаник с прослоями трещиноватых мергеля и глины (аргиллитоподобной), песчаники мелкозернистые на глинистом и известковистом цементе красновато-коричневатого и серого цвета с прослоями алевролитов, глин, известняков и мергелей. Частое переслаивание и фациальное замещение прослоев различного состава является отличительной особенностью отложений уржумского возраста. Верхняя часть уржумского комплекса мощностью до 30 м имеет более глинистый состав – преобладают прослой алевролитов и аргиллитов, для нижней части толщи характерны прослой мергелей и известняков. Комплекс перекрыт почвенно-растительным слоем, суглинками и плотными глинами мощностью до 6-15 м. На отдельных участках грунты обладают просадочными свойствами, тип просадочности – I. Расчетное сопротивление глин и суглинков составляет 2,0 - 2,5 кгс/см².

Территории, ограниченно-благоприятные для строительства включают площади с близким залеганием уровня грунтовых вод и с уклонами поверхности от 10 до 20 %.

Такая территория располагается в северной части рассматриваемого района в пределах надпойменной террасы р.Каргалка, с абсолютными отметками от 90 до 100 м. Грунтами оснований фундаментов служат песчаники и суглинки, реже известняки. Расчетное сопротивление составляет 1.5 - 2.0 кгс/см², водонасыщенных песков – до 2.5 - 3.0 кгс/см². Значительные по площади участки с уклонами поверхности 10-20 %, располагаются в южной части с развитием холмисто-увалистого рельефа. Здесь грунтовые воды залегают ниже глубины заложения фундаментов.

К территориям неблагоприятным для строительства, относятся пойменные террасы рек Каргалка и Средняя Каргалка, затопляемые паводками 1% обеспеченности. Грунтами оснований фундаментов здесь служат аллювиальные супеси и суглинки, иногда иловатые, водонасыщенные пески от пылеватых до разнорзернистых. Расчетное сопротивление грунтов колеблется от 1,0 до 2,0 кгс/см².

К территории, не подлежащей застройке относится полоса эксплуатационной зоны трубопроводного транспорта ОГПЗ-СПХГ ООО «Газпром транс Екатеринбург» площ.301,24га и зоны минимально-допустимого расстояния к нему. Зона в 300 м санитарной вредности от эксплуатационного подземного трубопровода не подлежит застройке. Зона учета под №56.21.2.73 установлена Правилами Постановления Госгортехнадзора России «Правила охраны магистральных трубопроводов» №558401029900 от 1992-04-22.

В охранных зонах трубопроводов запрещается производить всякого рода действия, вследствие чего может быть нарушена нормальная эксплуатация трубопроводов, либо привести к их повреждению.

В границах поселения установлены охранные зоны линейных объектов в области энергетики федерального значения от крайних опор в обе стороны:

- для ЛЭП 500 (35 м), ЛЭП 220 (25 м), ЛЭП 110 (20 м), ЛЭП 35 (15 м);

Это необходимо для исключения каких-либо действий, угрожающих стабильной работе ЛЭП или способных ее повредить. Кроме того, для ЛЭП 500 установлена санитарно-защитная зона 180 м в обе стороны. Каждый объект линии электропередач занимает площадь сельхозугодий, как зону с особыми условиями использования территории, соответственно ЛЭП 500 -110,8 га, ЛЭП 220 – 120 га и 30,16 га, ЛЭП110 – 40,7га, ЛЭП 35 – 50,43га, в т.ч. 3,54 га в полосе отвода ЮУЖД.

В этих границах, кроме продолжительного пребывания людей, запрещается:

- высаживать деревья, кустарники, другие растения, в том числе разрабатывать огороды;
- устраивать импровизированные свалки;
- проводить земляные работы;
- производить мелиоративные земляные работы, сооружать оросительные и осушительные системы.

- затруднять подход, проезд к ВЛ путем возведения заборов и других построек.

Защита населения от воздействия электрического поля воздушных линий электропередачи напряжением 220 кВ и ниже, кроме охранной зоны данной линии, установление СЗЗ не требуется (требования Правил устройства электроустановок).

Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон (утв. Постановлением Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. N 160 с изм. от 17 мая 2016г)

Земельные участки в зоне ЗОУИТ у их собственников, землевладельцев, землепользователей или арендаторов не изымаются п.4 Правил.

Земельный участок 56:21:2207001:21 площ.87,5 га с неустановленной категорией земель, прошел регистрацию земель Оренбургского района. По территории с запада на восток отм.95.6 – 94.0 проходит русло реки Сухо-Пусто-Каргалка с водоохранной зоной 100 м; АГРС и подводящий к АГРС трубопровод магистрального газопровода Газпром транс Екатеринбург; ПС 110/35/10 кВ, площ.0,37 га и подводящих к ней сетей ЛЭП110, ЛЭП 35, ЛЭП 10 с охранной зоной 15,20 и 50 м, служба эксплуатации районных электросетей ЛЭП 10; канализационные очистные сооружения пос. Каргала и отдельно ООО завода РТО; распределительные газовые сети с охранными зонами в 10 м; автомобильная дорога местного значения Каргала –Архангеловка.

Земельный участок 56:21:2207001:20, площ. 1,876 свободный от обременения каких-либо собственников.

Земельный участок 56:21:2207001:30, площ.80,1472, большую часть которого занимает санитарно-защитное озеленение от участков промышленного назначения и водоохранная зона русла реки Сухо-Пусто-Каргалки;

Земельный участок 56:21:2207001, площ. 16,8 га;

Земельный участок 56:21:2204001, площ. 23,8 га, правый берег р. Средняя Каргалка, пойменная зона русла и водоохранная зона 100 м с высокой древесной растительностью;

Земельный участок 56:21:2207001:18 площ.8,7075 га используется под подземные коммуникации ВОЛС и распределительные газовые сети вдоль автомобильной дороги на п. Горный.

СЗЗ от вновь создаваемых объектов агропромышленного комплекса не должны распространяться на территории жилых и общественно- деловых зон, мест отдыха общего пользования.

Чрезвычайные ситуации техногенного характера для Сергиевского сельского поселения представляют пожары и взрывы, возможные на пожароопасных, взрывопожароопасных объектах жизнеобеспечения, в энергетике, на производственных предприятиях сельского поселения, автомагистрали, магистральном газопроводе, распределительном газопроводе и продуктопроводе.

При наличии организации санитарно-защитных зон (СЗЗ) от производственных объектов в населенном пункте, сохраняет потенциальную угрозу воздействия чрезвычайных факторов на население.

Потенциальная угроза аварий на транспорте определяется следующим:

- на газопроводах – высокой степенью износа линейной части, длительными сроками эксплуатации насосного парка, резервуаров и электрооборудования, строительным браком;

- неблагоприятными погодными условиями.

Потенциально-опасные участки газопроводов: пересечение через автомагистраль, открытые участки в долах, газораспределительные пункты (ШП).

Опасная зона для ШП составляет 15 м. Охранная зона магистрального распределительного газопровода -10 м и 6 м, транзитного продуктопровода 50 – 25 м. с зоной минимально-допустимого расстояния до населенного пункта 300 м и 100 м, санитарно-защитная зона от АГРС – 150 м, от предприятий промышленных объектов 2 класса вредности -500 м, 4 класса вредности 100 м.

Мероприятия: При аварии на газопроводах и продуктопроводах (разрыв газопровода без возгорания) выставить посты, запретить проезд техники по ближайшим дорогам, принять меры по остановке и выключению двигателей транспортных средств, удалению людей и животных на 300 метров от оси трубы газопровода с подветренной стороны.

При разрыве газопровода, продуктопровода с возгоранием в летний период в целях локализации очага пожара принять меры по опаживанию мест пожара по периметру полосой не менее 10 метров в ширину.

2. Зона затопления пойменных территорий рек паводком 1% обеспеченности обусловлена нормативным расчетным уровнем воды, который необходимо учитывать при освоении новых территорий или предусматривать инженерную защиту уже застроенных пойменных территорий.

По территории Сергиевского поселения протекают р.Каргалка, Средняя Каргалка, Нижняя Каргалка, р. Сухо-Пусто-Каргалка с двусторонней поймой. Поймы ровные открытые Длина рек составляет 40,6 км. Русло рек сильно извилистые, зарастают водной растительностью, сложены галечниками и суглинками. Рельеф местности в целом представляет собой полого-волнистую равнину с общим уклоном к водным поверхностям. Надпойменные терраса слабо расчленена неглубокой сетью ложбин, старицами, отрезками брошенных русел, заболоченными понижениями. Территория

поселения изрезана двумя крупными оврагами *Средний* и *Бол.Ключ* общей длиной 18,2 км

Для р. Каргалка, характерно весеннее половодье, низкая – зимняя и летняя межень и повышенный сток осенью. Весеннее половодье начинается в начале апреля и носит регулярный характер. Пойма заливается паводковыми водами не каждый год. Низкая пойма имеет ограниченное распространение и развита только в излучине реки, где на ней наблюдаются сложенные песками береговые валы. Она заливается ежегодно и неоднократно паводковыми водами.

Отметка уреза воды 91.00м, кривая 1% обеспеченности.

Минимальный уровень паводка составляет 178 см.

Максимальный уровень паводка составляет 735 см.

Длина рек в границах Сергиевского поселения – 40,6 км,

притоков проходящих по оврагам Средний и Бол.Ключ -18,2 км

Уклон водной поверхности р. Каргалка составит 0,00033; $H = L_{км} \times i = 0$

Расчетный уровень воды р. Каргалка с учетом вероятности превышения расчетной высоты волны и ее наката, т.е. максимально зарегистрированного уровня 1990 года – 735 см, составит:

$$H+91,0+ 7,35 = 0+98,35 = 98,35\text{м, при } H = 0;$$

С учетом вероятности превышения расчетного уровня воды, *СП104.13330.2016 п. 5.6 СП 42.13330, расчетный уровень воды в водном объекте с учетом превышающей отметки поверхности земли, составит:

$$98,35 \text{ м} + 0,5 \text{ м} = 98,85 \text{ м};$$

*При проектировании инженерной защиты прибрежной территории водотоков и водоемов в качестве расчетного принимают максимальный уровень воды в них с вероятностью превышения равной 0,5%; для сооружений IV класса, защищающих территории оздоровительно -рекреационного и санитарно-защитного назначения -10%.

При защите территории от затопления подсыпкой отметку бровки берегового откоса территории следует определять и принимать не менее чем на 0,5 м выше расчетного уровня воды в водном объекте с учетом расчетной высоты волны и ее наката.

Паводковый уровень горизонта высоких вод (ГВВ) на отм. 98,85 вынесен на чертежи Правил землепользования и застройки. При выборе варианта инженерной защиты прибрежной территории, отметка поверхности земли должна составить 98,85 м.

За расчетный горизонт высоких вод следует принимать отметку наивысшего уровня воды повторяемостью:

- один раз в 100 лет - для территорий, застроенных или подлежащих застройке жилыми и общественными зданиями.

Необходимо:

- ежегодное проведение противопаводковых мероприятий;
- осуществление централизованной канализации с выводом на очистные сооружения, устройство биотуалетов, строительство выгребных ям с гидроизоляционным покрытием и опорожнением их на зимний период;
- максимальное озеленение территории;

Ограничения:

– при проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусмотреть инженерную защиту от затопления и подтопления зданий и сооружений;

– выбор вариантов защитных мероприятий (подсыпка территории, устройство откосов набережной, отселение с затопляемых участков) на основе сравнения технико-экономических показателей и получения градостроительного эффекта.

При выборе средств инженерной защиты от затопления, следует осуществлять:

– обвалование территорий со стороны реки, водохранилища или другого водного объекта;

– искусственным повышением рельефа территории до незатопляемых планировочных отметок, т.е. отметку бровки подсыпанной территории следует принимать не менее чем на 0,5 м выше расчетного горизонта высоких вод с учетом высоты волны при ветровом нагоне.;

– аккумуляцией, регулированием, отводом поверхностных сбросных и дренажных вод с затопленных, временно затопляемых, орошаемых территорий и низинных нарушенных земель.

Для защиты территорий от подтопления следует применять:

– дренажные системы;

– противифльтрационные экраны и завесы, проектируемые по СП 22.13330;

– вертикальную планировку территории с организацией поверхностного стока, прочистку открытых водотоков и других элементов естественного дренирования и регулирование уровненного режима водных объектов.

Перелив воды через гребень сооружений инженерной защиты селитебных территорий при поверочных расчетных уровнях воды в соответствии со СП 58.13330 не допускается. Для Сергиевского сельского поселения и отдельно стоящих промышленных предприятий должен быть разработан план организационно-технических мероприятий на случай прохождения паводка с обеспеченностью, равной поверочному расчетному случаю.

3. Зона подтопления грунтовыми водами – это территория с неглубоким залеганием уровня грунтовых вод (до 2-5 м), на которой интенсивность притока поверхностных и грунтовых вод превышает интенсивность стока по поверхности, подземного оттока и потерь влаги на испарение. Подтопление территорий грунтовыми водами затрудняет застройку новых территорий, эксплуатацию уже застроенных территорий и ухудшает общие санитарные условия площадок.

Подтопление грунтовыми водами вызывается следующими причинами:

- высокое положение естественного уровня грунтовых вод, связанного с гидрогеологическими условиями и наличием слабопроницаемых грунтов;

- подпор со стороны рек и водоемов, часто связанный с прохождением паводков;

- нарушение естественных условий стока и испарения атмосферных осадков;

- инфильтрация в грунт различных водопотерь;

- утечки из водонесущих и водоотводящих коммуникаций;

- отсутствие организованной системы сбора и отвода поверхностного стока и прочие причины.

Подтопление грунтовыми водами вызывает потерю прочностных и деформационных свойств грунтов, неравномерные осадки и деформации зданий и сооружений и даже их разрушение, приводит к сырости в подвальных помещениях, вызывает необходимость частой перекладки подземных коммуникаций.

Мероприятия по понижению уровня грунтовых вод и осушение заболоченностей должны обеспечивать нормальные условия для осуществления строительства, эксплуатации зданий и сооружений, произрастания зеленых насаждений.

Допустимая минимальная глубина залегания грунтовых вод (норма осушения):

– для зданий и сооружений с подвальными помещениями – 0,5 - 1,0 м от пола подвала;

– для зданий и сооружений без подвалов – 0,5 м от подошвы фундамента;

– для проезжей части улиц, площадей – 0,5 м от подстилающего слоя дорожной одежды;

– для зеленых насаждений общего пользования: 1,0 - 2,0 м – для древесных насаждений, 0,5-1,0 м – для газонов и стадионов, 2,5 м – для кладбищ.

4. Заболоченные территории это переувлажненные участки, находящиеся в зонах избыточного или достаточного увлажнения, сложенные с поверхности слабопроницаемыми (минеральными) грунтами.

Такие характерные явления в пойменной части с. Сергиевка и с. Приютово отсутствуют, как следствие, инженерная подготовка территории и проведение мероприятий по понижению уровня грунтовых вод не требуется.

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

Овражные и прибрежно-склоновые территории отличаются совокупностью сложных неблагоприятных условий: изрезанностью рельефа со значительным процентом крутых оползневых склонов, активным проявлением геологических (размыв и переработка берегов рек и водотоков, интенсивное оврагообразование, гравитационные смещения масс пород разных типов) и гидрогеологических (разгрузкой на склонах водоносных горизонтов) процессов.

Причинами образования овражных и прибрежно-склоновых территорий является активное развитие эрозионных процессов, вызванных геолого-геоморфологическими, физико-географическими, антропогенными факторами, часто действующими в тесной взаимосвязи друг с другом и проявляющимися по-разному в разных природно-территориальных комплексах и имеющими различную скорость развития.

При проектировании мероприятий инженерной защиты овражных и прибрежно-склоновых территорий должна быть предотвращена или сведена до минимума возможность развития опасных геологических процессов и обеспечена нормальная эксплуатация зданий и сооружений, а также обеспечена рентабельность градостроительного освоения с учетом возможного ущерба и расходов на специальные изыскания и дополнительные мероприятия.

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

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

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

6. Ограничения градостроительных изменений на территории зон затопления паводковыми водами, зон заболоченных территорий, зон карьеров, искусственно нарушенных участках:

При применении видов разрешенного использования запрещается включение в их состав видов использования, действующих в водоохранной зоне, а также запрещены все виды использования без проведения мероприятий по инженерной подготовке территории, включающие защиту от затопления с помощью подсыпки территории до незатопляемых отметок.

Ограничения градостроительных изменений на территории зон затопления паводковыми водами, на территории естественных ландшафтов и озелененных территорий, входящих в структуру природного комплекса, зон лесов и лесопарков, зон зеленых насаждений общего пользования, зон крутых склонов и оврагов:

- на территории лесопарков запрещено размещение всех видов объектов, за исключением объектов рекреационного обслуживания и объектов, связанных с существующим видом функционального использования и назначения территории;
- на территории зон зеленых насаждений общего пользования, запрещено размещение объектов, не связанных с основным существующим видом использования и назначения в зоне «ЗО» градостроительного регламента;
- на территориях зоны крутых склонов, оврагов запрещены все виды использования по результатам осуществления градостроительных изменений, связанных со строительством любого типа;
- на территории зоны газоконденсатного месторождения запрещаются все виды функционального использования, не являющиеся необходимым для разработки месторождений.

Статья 30. Дополнительные регламенты в зонах с особыми условиями использования территориями.

В зонах с особыми условиями использования территорий (см. статью 24 настоящих Правил) устанавливаются два вида регламентации использования территории в условиях конкретных ограничений:

1) Условия использования и содержания территорий – обязательные требования к подготовке и характеру использования земельного участка, а также к строительным изменениям в его пределах, нейтрализующим или устраняющим действие выявленных ограничений.

2) Запрещенные виды использования территорий – использование запрещено безусловно, так как несовместимо с действующим ограничением.

Это относится ко всем факторам ограничений, кроме фактора охраны объектов культурного наследия, где требования носят специфический характер, которые отсутствуют на территории поселения, поэтому виды и структура регламентов видоизменены.

Статья 31. Зона охраны объектов культурного наследия и зон особого регулирования градостроительной деятельности

В соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002г № 73-ФЗ с изм. от 29.12.2017 № 222-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», и Решением Законодательного Собрания Оренбургской области от 06.10.1998 г. № 118/21-ПЗС «Об утверждении списка вновь выявленных памятников истории и культуры, принятии их на государственный учет и охрану как памятники областного значения».

На территории Сергиевского поселения объектов культурного наследия, в том числе памятников археологии до настоящего времени **не выявлено**, в соответствии с утвержденным списком выявленных памятников истории и культуры, памятников археологии находящихся на учете в государственном органе охраны объектов культурного наследия Оренбургской области.

Статья 32. Особенности размещения и эксплуатации линейных и точечных объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

1. Общие положения

В пределах территориальных зон всех видов (кроме специально оговоренных в соответствующих регламентах) могут находиться линейные и точечные объекты, на которые в соответствии со статьей 36 Градостроительного кодекса РФ не распространяется действие градостроительного регламента данной территориальной зоны.

К линейным объектам относятся линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее - линейные объекты)

К точечным объектам относятся стационарные технические и конструктивные элементы указанных выше линейных объектов: опоры линий электропередачи, трансформаторные подстанции, насосные станции и колодцы систем инженерной инфраструктуры поселения, а также объекты обслуживания автотранспорта (станции техобслуживания, автозаправочные станции) если для их размещения выделяются незначительные по размерам (до 0,1 га) специальные земельные участки.

На право ограниченного пользования земельным участком, устанавливается сервитут, частный в соответствии с гражданским законодательством, и публичный, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков.

Публичные сервитуты устанавливаются в случаях, указанных в части 3 ст. 23 Земельного кодекса РФ ред. от 27.12.2019 г.

Сервитут может быть срочным или постоянным.

Срок установления публичного сервитута в отношении земельного участка, расположенного в границах земель, зарезервированных для государственных или муниципальных нужд, не может превышать срок резервирования таких земель.

Осуществление сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен.

Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом от 03.07.2016 № 361-ФЗ (ред. от 25.11.2017г) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Границы зон действия публичных сервитутов отражаются в государственном кадастре недвижимости и обозначаются на градостроительных планах земельных участков.

Порядок, условия и случаи установления сервитутов в отношении земельных участков в границах полос отвода автомобильных дорог для прокладки, переноса, переустройства инженерных коммуникаций, их эксплуатации, а также для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов дорожного сервиса, их эксплуатации, размещения и эксплуатации рекламных конструкций устанавливаются Федеральным законом от 08.11.2007 № 257-ФЗ (ред.02.08.2019 г.) «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

2. Объекты водоснабжения и канализации

К линейным объектам водоснабжения и канализации применяются следующие требования:

– территории водопроводных сооружений исключаются из рекреационного и хозяйственного использования, их использование возможно только под профильные функции;

– необходимое условие для объектов, существующих в санитарно-защитной полосе магистральных водоводов – отсутствие источников загрязнения почвы и грунтовых вод. Вдоль линии водоводов устанавливается сервитут;

– вдоль линии канализационных коллекторов устанавливается сервитут.

3. Объекты энергоснабжения

а) Электроснабжение

В постоянное (бессрочное) пользование земельные участки предоставляются государственным и муниципальным учреждениям, предприятиям, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления для размещения стационарных элементов сетей и линий:

- опоры линий связи и электрических линий; мачт и башен радиорелейных линий связи, линий электропередачи;

- надземных сооружений кабельных и воздушных линий связи и электропередачи. Как правило, размеры этих участков нормируются в соответствии с ВСН «Нормы отвода земель для электрических сетей напряжением 0,38-750 кВ». Они изымаются из состава тех землепользований, на территории которых проходит линия связи или электролиния.

Во временное пользование (на период строительства) участки предоставляются в виде полос всей длины трассы прокладки подземного кабеля или подвески проводов воздушных линий. Размеры этих участков определяются в соответствии с ВСН «Нормы отвода земель для электрических сетей напряжением 0,38-750 кВ» по проектам.

К линейным объектам применяются следующие требования:

- использование земель над кабельными линиями и под проводами воздушных линий, а также в створе радиорелейных станций должно осуществляться землепользователями и собственниками земли с соблюдением мер, обеспечивающих сохранность и бесперебойную работу указанных объектов в соответствии с правилами охраны линий связи и электрических сетей – в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 (ред. от 17.05.2016 г.) «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»;

- предприятия связи вправе сооружать воздушные, кабельные и радиорелейные линии связи и устраивать различные приспособления для их обслуживания и ремонта на всех земельных участках, в т. ч. и в полосах отвода и запретных зонах, независимо от их ведомственной подчиненности;

- сроки, содержание и условия проведения этих работ согласовываются с соответствующими землепользователями;

- для проведения работ по техническому обслуживанию и ремонту электрических сетей и линий связи вдоль них устанавливаются охранные зоны, в пределах которых вводится особый режим использования земель;

- ширина зон устанавливается различной в зависимости от вольтажа электрических линий и от местности прохождения линий;

- при прохождении воздушных линий связи по залесенной местности вдоль нее устраивается просека, ширина которой зависит от нормативных требований;

- при прохождении линий электропередачи и связи в парках, заповедниках, по территории зеленых зон вокруг населенных пунктов, ценным лесным массивам, защитным, охранным или запретным зонам ширина просек устанавливается в соответствии с нормативными требованиями;

- при прохождении линий через территорию садов с насаждениями высотой не более 4 м вырубка просек может не производиться;

- земельная площадь охранных зон линий электропередачи и связи не подлежит изъятию у землепользователей, по территории которых они проходят, но права их ограничиваются требованиями, предъявляемыми к охранной зоне или установлением сервитута. Организациям, эксплуатирующим линии электропередачи и связи, разрешается производить в охранных зонах земляные работы, необходимые для ремонта этих линий;

- плановые работы по ремонту и реконструкции электролиний и линий связи, проходящих по сельскохозяйственным угодьям, производятся по согласованию с землепользователями и, как правило, в период, когда эти угодья не заняты сельскохозяйственными культурами или когда есть возможность обеспечить сохранность этих культур.

б) Газоснабжение

Охранная зона объектов системы газоснабжения – территория с особыми условиями использования, которая устанавливается в порядке, определенном Правительством РФ, вдоль трассы газопроводов и вокруг других объектов данной системы газоснабжения в целях обеспечения нормальных условий эксплуатации таких объектов и исключения возможности их повреждения.

К линейным объектам применяются следующие требования:

- использование полосы земель над трубопроводами осуществляется землепользователем, по территории которого проложен трубопровод, по своему усмотрению без каких-либо официально установленных ограничений при общем установленном условии: оно должно осуществляться с соблюдением мер по обеспечению сохранности трубопроводов;

- запрещаются действия, которые могли бы причинить вред трубопроводу (глубокое бурение, взрывные работы, строительство сооружений, построек и др.);

- любые работы и действия, производимые в охранных зонах трубопроводов, кроме ремонтно-восстановительных и сельскохозяйственных работ, могут выполняться только при получении ордера на производство земельных работ в охранной зоне магистрального трубопровода от предприятия трубопроводного транспорта.

- разрешение на производство работ может быть выдано только при условии наличия у производителя работ проектной и исполнительной документации, на которой обозначены действующие трубопроводы;

- после завершения строительства трубопровода, временно занимаемые полосы земель приводятся в состояние, пригодное для использования по основному целевому назначению и возвращаются прежнему землепользователю;

- полевые сельскохозяйственные работы в охранных зонах трубопроводов производятся землепользователями с предварительным уведомлением предприятия трубопроводного транспорта о их начале;

- на орошаемых землях, находящихся в охранных зонах трубопроводов, работы, связанные с временным затоплением земель, производятся по согласованию между землепользователем и предприятием трубопроводного транспорта;

- в случае, когда установлено, что техническое состояние участка трубопровода требует выполнения ремонтных работ для предотвращения возможного его разрушения или утечки транспортируемой продукции, предприятие трубопроводного транспорта имеет право временно (до окончания ремонта) запретить проведение любых, в том числе сельскохозяйственных работ, кроме связанных с ремонтом;

- организации, эксплуатирующие системы газоснабжения, обязаны приостанавливать работы в их охранной зоне, выполняемые другими организациями с нарушением требований Постановления Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 № 878 с изм. и доп. от 17.05.2016 г. «Об утверждении правил охраны газораспределительных сетей» и минимальных расстояний от трубопровода до объектов различного назначения, установленных действующими строительными нормами и правилами по проектированию магистральных трубопроводов.

в) Теплоснабжение

Охрана тепловых сетей осуществляется для обеспечения сохранности их элементов и бесперебойного теплоснабжения потребителей путем проведения комплекса мер организационного и запретительного характера.

Охране подлежит весь комплекс сооружений и устройств, входящих в тепловую сеть: трубопроводы и камеры с запорной и регулирующей арматурой и контрольно – измерительными приборами, компенсаторы, опоры, насосные станции, баки-

аккумуляторы горячей воды, центральные и индивидуальные тепловые пункты, электрооборудование управления задвижками, кабели устройств связи и телемеханики.

Охрана тепловых сетей осуществляется предприятием, в ведении которого находятся тепловые сети, независимо от его организационно-правовой формы.

Предприятия, организации, граждане в охранных зонах тепловых сетей обязаны выполнять требования работников предприятий, в ведении которых находятся тепловые сети, направленные на обеспечение сохранности тепловых сетей и предотвращение несчастных случаев.

Охранные зоны тепловых сетей устанавливаются вдоль трасс прокладки тепловых сетей в виде земельных участков шириной, определяемой углом естественного откоса грунта, но не менее 3 метров в каждую сторону, считая от края строительных конструкций тепловых сетей или от наружной поверхности изолированного теплопровода бесканальной прокладки.

Минимально допустимые расстояния от тепловых сетей до зданий, сооружений, линейных объектов определяются в зависимости от типа прокладки, а также климатических условий конкретной местности и подлежат обязательному соблюдению при проектировании, строительстве и ремонте указанных объектов в соответствии с требованиями СНиП 2.04.07-86 «Тепловые сети».

В пределах охранных зон тепловых сетей не допускается производить действия, которые могут повлечь нарушения в нормальной работе тепловых сетей, их повреждение, несчастные случаи или препятствующие ремонту:

- размещать автозаправочные станции, хранилища горюче-смазочных материалов, складировать агрессивные химические материалы;

- загромождать подходы и подъезды к объектам и сооружениям тепловых сетей, складировать тяжелые и громоздкие материалы, возводить временно расположенные объекты;

- устраивать спортивные и игровые площадки, неорганизованные рынки, остановочные пункты общественного транспорта, стоянки всех видов машин и механизмов, гаражи, огороды и т. п.;

- устраивать всякого рода свалки, разжигать костры, сжигать бытовой мусор или промышленные отходы;

- производить работы ударными механизмами, производить сброс и слив едких и коррозионно-активных веществ и горюче-смазочных материалов;

- проникать в помещения павильонов, центральных и индивидуальных тепловых пунктов посторонним лицам; открывать, снимать, засыпать люки камер тепловых сетей; сбрасывать в камеры мусор, отходы, снег и т. д.;

- снимать покровный металлический слой тепловой изоляции; разрушать тепловую изоляцию; ходить по трубопроводам надземной прокладки (переход через трубы разрешается только по специальным переходным мостикам);

- занимать подвалы зданий, особенно имеющих опасность затопления, в которых проложены тепловые сети или оборудованы тепловые вводы под мастерские, склады, для иных целей;

- тепловые вводы в здания должны быть герметизированы.

В пределах территории охранных зон тепловых сетей без письменного согласия предприятий и организаций, в ведении которых находятся эти сети, запрещается:

- производить строительство, капитальный ремонт, реконструкцию или снос любых зданий и сооружений;

- производить земляные работы, планировку грунта, посадку деревьев и кустарников, устраивать монументальные клумбы;

- производить погрузочно-разгрузочные работы, а также работы, связанные с разбиванием грунта и дорожных покрытий;

- сооружать переезды и переходы через трубопроводы тепловых сетей.

Проведение вышеперечисленных работ должно согласовываться с владельцами тепловых сетей не менее чем за 3 дня до начала работ.

Присутствие представителя владельца тепловых сетей необязательно, если это предусмотрено согласованием. Предприятия, получившие письменное разрешение на ведение указанных работ в охранных зонах тепловых сетей, обязаны выполнять их с соблюдением условий, обеспечивающих сохранность этих сетей.

Перед началом работ в охранных зонах ответственные производители работ должны быть проинструктированы владельцем тепловых сетей относительно порядка их проведения и ознакомлены с расположением трасс подземной прокладки, о чем должна быть сделана запись в регистрационном журнале либо составлен соответствующий акт.

При обнаружении утечки пара или воды из-за повреждений трубопроводов тепловой сети, при обнаружении теплопроводов, не указанных в документации, производитель работ обязан прекратить проведение работ и немедленно поставить в известность предприятие, в ведении которого находятся данные тепловые сети.

Место утечки пара или воды должно быть ограждено, установлены предупреждающие знаки и сигнальное освещение (в необходимых случаях должны быть выставлены наблюдающие).

Предприятия, в ведении которых находятся тепловые сети, обязаны регулярно оповещать население о соблюдении данных требований через средства массовой информации.

Предприятия, выполняющие работы, которые вызывают необходимость переустройства тепловых сетей или защиты их от повреждений, должны проводить их при обязательном наличии и в строгом соответствии с проектной документацией на эти работы за счет своих средств по согласованию с владельцем тепловых сетей.

Предприятия, производственная деятельность которых вызывает загрязнение или коррозию тепловых сетей, должны проводить мероприятия, направленные на устранение причин, вызывающих загрязнение и коррозию, а также мероприятия по защите тепловых сетей от электрокоррозии.

Ущерб, причиненный тепловым сетям при проведении в охранных зонах согласованных работ, должен быть возмещен за счет средств предприятия – производителя работ – в установленном законодательством порядке.

Работы в охранных зонах тепловых сетей, совпадающих с полосой отвода железных и автомобильных дорог, с охранными зонами линий электропередачи и связи, других линейных объектов, проводятся по согласованию между заинтересованными организациями.

Работы в непосредственной близости от тепловых сетей должны выполняться в соответствии с проектом производства работ, разрабатываемым с соблюдением требований «Инструкции по капитальному ремонту тепловых сетей», утвержденной Приказом Минжилкомхоза РСФСР от 22 апреля 1985 г. N 220.

Предприятия, в ведении которых находятся сети водопровода, канализации, должны незамедлительно принять меры к устранению причин, вызывающих попадание воды в соседние тепловые сети, при поступлении в их адрес соответствующих уведомлений от владельцев тепловых сетей.

Предприятия, на территории которых проходят тепловые сети, или эксплуатирующие сооружения, в которых расположены трубопроводы тепловых сетей (мосты, коллекторы, путепроводы), обязаны проводить мероприятия по предупреждению и предотвращению факторов, отрицательно влияющих на надежность тепловых сетей.

Работникам предприятий, в ведении которых находятся тепловые сети, должна быть обеспечена возможность беспрепятственного доступа к объектам тепловых сетей, находящихся на территории других предприятий, для их обслуживания и ремонта.

Предприятия, организации, граждане в охранных зонах тепловых сетей и вблизи них обязаны выполнять требования работников предприятий, в ведении которых находятся тепловые сети, направленные на обеспечение сохранности тепловых сетей и предотвращение несчастных случаев.

На автомобильных и железных дорогах в местах их пересечения тепловыми сетями (при надземной прокладке на высоких опорах) необходимо устанавливать дорожные габаритные знаки, определяющие допустимые размеры провозимых грузов и механизмов. Габаритные знаки устанавливает организация, в ведении которой находится дорога, после соответствующего представления и согласования с организацией, эксплуатирующей тепловые сети.

Места пересечения тепловых сетей с реками, каналами обозначаются сигнальными знаками согласно Уставу внутреннего водного транспорта. Во избежание повреждений трубопроводов надземной прокладки, проходящих вдоль автомобильных дорог, при дорожно-транспортных авариях, а также во избежание возникновения аварийных ситуаций на дорогах при повреждении трубопроводов следует предусматривать при реконструкции и проектировании тепловых сетей устройство оградительных сооружений, разделяющих автодороги и тепломагистрали.

Плановые работы по ремонту, реконструкции тепловых сетей, вызывающие нарушения дорожного покрытия, проводятся на основании договора, заключаемого владельцами тепловых сетей с владельцами автомобильных дорог, а также с соответствующими службами местных органов исполнительной власти. Условия проведения работ должны соответствовать действующим в данном городе (населенном пункте) правилам производства этих работ и быть согласованы не позднее, чем за 5 дней до начала работ.

Работы по предотвращению аварий и ликвидации их последствий проводятся без предварительного согласования, но с обязательным уведомлением подразделений ГИБДД, предприятий, в ведении которых находятся автомобильные дороги, соответствующих служб исполнительных органов. Работы, связанные с аварийными раскопками подземных коммуникаций (тепловые сети, водопровод, канализация, кабельная сеть), необходимо проводить в присутствии представителя организации, в ведении которой находятся указанные коммуникации.

Предприятия и организации, которые выполняют указанные работы, должны устраивать объезды, ограждения мест производства работ, устанавливать соответствующие дорожные и предупреждающие знаки, а после завершения работ проводить восстановление дорожного покрытия.

4. Сооружения ливневой канализации

Ливневая канализация при возможном строительстве, предназначена для обеспечения организации и отвода поверхностного стока в целях повышения общего уровня благоустройства территории, создания необходимых условий работы автомобильных дорог и пешеходных проходов, а также в соответствии с требованиями градостроительных норм и правил. Неорганизованный поверхностный сток вызывает размыв отдельных участков, особенно склонов оврагов и рек, образование промоин и оползней, подъем уровня грунтовых вод (в связи с инфильтрацией поверхностных вод в грунт).

Ливневая канализация состоит из магистральных ливневых сетей, проходящих, как правило, по транспортным коридорам, линейных коллекторов ливневой канализации и очистных сооружений, сооружений для принудительной откачки и прочих сооружений.

В пределах территорий сельского поселения, как правило, следует предусматривать дождевую канализацию закрытого типа (СНиП 2.07.01-89*). Применение открытых водоотводящих устройств (канав, кюветов, лотков) допускается в районах малоэтажной застройки, а также на территории парков с устройством мостиков или труб на пересечении с улицами, дорогами, проездами и тротуарами. На рекреационных территориях допускается осуществлять систему отвода поверхностных и подземных вод в виде сетей открытого типа.

Поверхностные сточные воды при раздельной системе канализации следует направлять для очистки на локальные или централизованные очистные сооружения поверхностного стока.

Смесь поверхностных вод с бытовыми и производственными сточными водами при полураздельной системе канализации следует очищать по полной схеме очистки, принятой для сточных вод сельских поселений.

Поверхностный сток с территории промышленных предприятий, производственных предприятий, складских хозяйств, автохозяйств и других, а также с особо загрязненных участков, расположенных на селитебных территориях (загрязненный токсичными веществами органического и неорганического происхождения), должен подвергаться очистке на самостоятельных очистных сооружениях с преимущественным использованием очищенных вод на производственные нужды.

Санитарно-защитную зону от очистных сооружений поверхностного стока до жилой застройки следует принимать по согласованию с Управлением Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Оренбургской области.

К линейным и точечным объектам ливневой канализации применяются следующие требования:

- территории линейных и точечных объектов ливневой канализации изымаются из рекреационного и хозяйственного использования, их использование возможно только под профильные функции;

- на территории линейных и точечных объектов ливневой канализации запрещаются все виды строительства, а также все виды хозяйственной деятельности, не относящиеся к эксплуатации, реконструкции и капитальному ремонту этих сооружений;

- использование полосы земель над линейными и точечными объектами ливневой канализации осуществляется землепользователем, по территории которого проложен ливневой коллектор;

- запрещаются действия, которые могли бы причинить вред линейным и точечным объектам ливневой канализации (глубокое бурение, взрывные работы, строительство сооружений, построек и др.);

- любые работы и действия, производимые в охранных зонах линейных и точечных объектов ливневой канализации, кроме ремонтно-восстановительных и сельскохозяйственных работ, могут выполняться только по получении разрешения на производство работ в охранной зоне ливневого коллектора от владельца;

- разрешение на производство работ в охранных зонах линейных и точечных объектов ливневой канализации может быть выдано только при условии наличия у производителя работ проектной и исполнительной документации, на которой нанесены действующие линейные и точечные объекты ливневой канализации;

- территории очистных сооружений ливневой канализации, насосных станций и прочих сооружений изымаются из рекреационного и хозяйственного использования, их использование возможно только под профильные функции.

- на территории очистных сооружений ливневой канализации допускается проведение работ по озеленению и утилизации осадка.

- вдоль линейных объектов (линий канализационных коллекторов ливневой канализации) устанавливается публичный сервитут в порядке, определенном статьей 32 ч.1 настоящих Правил.

5. Сооружения осушительной (дренажной) сети

Осушительная сеть предназначена для защиты территории и конкретных зданий и сооружений от подтопления грунтовыми водами.

Осушительная сеть состоит из магистральных дренажных коллекторов, проходящих, как правило, по транспортным коридорам, локальных дренажей вокруг зданий и сооружений, сооружений для принудительной откачки и прочих сооружений.

К линейным и точечным объектам осушительной сети применяются следующие требования:

- территории линейных и точечных объектов осушительной сети изымаются из рекреационного и хозяйственного использования, их использование возможно только под профильные функции;

- на территории линейных и точечных объектов осушительной сети запрещаются все виды строительства, а также все виды хозяйственной деятельности, не относящиеся к эксплуатации, реконструкции и капитальному ремонту этих сооружений;

- использование полосы земель над линейными и точечными объектами осушительной сети осуществляется землепользователем, по территории которого проложен дренажный коллектор;

- запрещаются действия, которые могли бы причинить вред линейным и точечным объектам осушительной сети (глубокое бурение, взрывные работы, строительство сооружений, построек и др.);

- любые работы и действия, производимые в охранных зонах линейных и точечных объектов осушительной сети, кроме ремонтно-восстановительных и сельскохозяйственных работ, могут выполняться только по получении разрешения на производство работ в охранных зонах осушительной сети от балансодержателя;

- разрешение на производство работ в охранных зонах линейных и точечных объектов осушительной сети может быть выдано только при условии наличия у производителя работ проектной и исполнительной документации, на которой нанесены действующие линейные и точечные объекты осушительной сети;

- вдоль линейных объектов (линий дренажных и ливне- дренажных коллекторов) устанавливается публичный сервитут в порядке, определенном настоящей статьей.

ГЛАВА 10. ПЕРЕЧЕНЬ И ПЛОЩАДНЫЕ ПАРАМЕТРЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН СЕРГИЕВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

II. Территориальные зоны в границах земель категории населенного пункта с. Сергиевка

Вид зоны	Территориальные зоны	Существующее положение, га	Планируемое по генеральному плану, га	В т.ч. планир. к изменению, га
1	2	3	4	5
	Всего в границах населенного пункта с. Сергиевка	247,15	278,21	31,06
Ж-1	зона для индивидуального жилищного строительства	67,79	106,89	39,1

	домами 1-3 этажа в т.ч. блокированная застройка с приусадебными земельными участками;			
ОД-1	зона общественно-делового назначения органов местного самоуправления банковской и страховой деятельности;	0,19	0,19	-
ОД-2	зона культурно-досуговой деятельности	0,54	0,54	
ОД-3	зона объектов дошкольного, начального и среднего образования, объектов физкультуры и спорта;	1,98	2,76	0,78
ОД-4	зона объектов здравоохранения-амбулаторно-поликлиническое обслуживание;	0,08	0,08	
ОД-5	зона коммерческого назначения торговли и бытовых услуг	0,18	0,18	
ОД-6	зона объектов общественного питания	0,70	0,70	
ОД-7	зона повседневного пользования, торговли и коммерческой деятельности;	-	0,92	0,92
ОД-8	зона обеспечения занятий спортом в помещениях	-	0,23	0,23
ПШ	зона для предприятий Ш класса вредности скотоводство-разведение крупного рогатого скота; свиноводство –разведение свиней;	21,02	21,02	-
ПШ-V	зона для предприятий IVи V класса вредности обеспечение сельскохозяйственного производства, в т.ч. планируемого для развития;	9,04	36,16	27,12
КП	зона электросетевого хозяйства и инженерная инфраструктура	0,37	1,02	0,65
СП	зона специального озеленения (санитарно-защитное, ветро-защитное)	24,12	35,99	11,87
ЛР	ландшафтно-рекреационная с водной поверхностью	32,54	32,54	-
СК	зона кладбищ-ритуальная деятельность	1,55	2,94	1,39
ТОП	территория общего пользования, улично-дорожная сеть в красных линиях;	19,7	35,83	16,13
СЗЗ	зона озеленения специального назначения	15,50	24,50	9,0

СхУ	зона сельхозугодий	49,88	-	- 49,88
ЗВФ	зона водной поверхности	1,67	0,23	-1,44
	территория исключаемая из границ населенного пункта	15,8	-	

III. Территориальные зоны в границах земель категории населенных пунктов с. Мазуровка, хут. Красная Поляна, хут. Панкратовский

Вид зоны	Территориальные зоны	Существующее положение, га	Планируемое по генеральному плану, га	В т.ч. планир. к изменению, га
1	2	3	4	5
	Всего в границах населенного пункта с. Мазуровка	32,52	22,63	
Ж-1	зона для индивидуального жилищного строительства домами 1-3 этажа в т. ч. блокированная застройка с приусадебными земельными участками;	15,47	16,83	1,36
ОД-9	зона общественного использов. объектов капстроительства (общественный центр)	-	0,07	0,07
ЛР	зона природно-ландшафтной рекреации	4,02	4,02	
ТОП	зона территории общего пользования, улично-дорожная сеть в красных линиях;	1,71	1,71	
	территория исключаемая из границ населенного пункта	10,40	-	-10,40
	прочие	0,92	-	-0,92
	Всего в границах населенного пункта хут. Красная Поляна	33,54	39,82	
Ж-1	зона для индивидуального жилищного строительства домами 1-3 этажа в т. ч. блокированная застройка с приусадебными земельными участками;	31,04	36,90	5,86
ОД-9 к.1	зона общественного использов. объектов капстроительства (общественный центр)	-	0,21	0,21
ТОП	зона территории общего пользования, улично-дорожная сеть в красных линиях	2,50	2,71	0,21
	Всего в границах населенного пункта хут. Панкратовский	11,44	11,75	
Ж-1	зона для индивидуального жилищного строительства	10,77	11,08	0,31

ТОП	зона улично-дорожной сети в красных линиях	0,67	0,67	
-----	--	------	------	--

IV. Территориальные зоны в границах земель категории населенных пунктов с. Приютово, пос. Разъезд 17 км

Вид зоны	Территориальные зоны	Существующее положение, га	Планируемое по генеральному плану, га	В т.ч. план. к изменен. га
1	2	3	4	5
	Всего в границах населенного пункта с. Приютово	79,22 (61,35)	258,00	
Ж-1	зона для индивидуального жилищного строительства домами 1-3 этажа в т. ч. блокированная застройка с приусадебными земельными участками;	43,97	67,07	23,1
Ж-1	зона для индивидуального жилищного строительства на стадии строительства	-	24,95	24,95
Ж-1	зона для индивидуального жилищного строительства ранее проектируемая, планируемая к строительству	-	39,30	39,30
Ж-1	зона для индивидуального жилищного строительства ранее проектируемая, ИЖС «Дубрава» планируемая к строительству	-	20,41	20,41
ОД	зона общественно-делового назначения	0,50	3,82	3,32
ЛР	зона природно-ландшафтной рекреации	15,12	24,16	9,04
ТОП	зона территории общего пользования, улично-дорожная сеть в красных линиях	14,82	59,72	44,90
КП	коммунально-производственная зона	-	1,29	1,29
СК	зона специального назначения (кладбище)	0,79	0,79	-
СП	зона специального назначения (озеленение)	1,22	16,46	15,24
	территория исключаемая из границ населенного пункта	2,8	-	-2,8
	Всего в границах населенного пункта пос. Разъезд 17 км	8,06	11,64	
Ж-1	зона для индивидуального жилищного строительства	5,40	5,64	0,24
ТОП	зона территории общего			

	пользования улично-дорожной сети в красных линиях	0,56	1,17	0,61
ЛР	зона природно-ландшафтной рекреации	1,8	3,30	1,5
ЗВФ	Зона водной поверхности	0,3	1,53	1,23

В. Территориальные зоны в границах земель других категорий

Вид зоны	Территориальные зоны	Существующее положение, га	Планируемое по генеральному плану, га	В т.ч. план. к изменен, га
1	2	3	4	5
ПТ	зона промышленности-предприятия металлообработки, хранение нефтепродуктов II-IV класса вредности	29,04	29,04	-
ПВ	сельскохозяйственное производство	21,57	21,57	-
ИВ ЛС КОС	зона инженерно-коммунальной инфраструктуры	13,96	18,47	4,51
ЭО,ЭС	зона охранных объектов энергетики (под опорами, в зоне)	<u>0,75</u> 270,0	<u>0,75</u> <u>270,0</u>	-
ЭС	зона охранных объектов энергетики ЛЭП 500	100,0	100,0	-
ТЖ	зона полосы отвода ЮУЖД	138,44	138,44	-
ТА	зона автомобильного транспорта	26,39	28,71	2,32
ТТ	зона транзитного коридора трубопроводного транспорта	301,24	301,24	-
СхУ	зона сельхозиспользования-деятельность связана с производством сельхозкультур	7207,2	7150,3	-56,9
СхО	зона сельхозугодий для ведения огородничества	34,65	20,84	-13,81
Сх2	зона сельхозугодий для ведения сенокоса и пастбищ;	553,5	610,7	57,2
СхУ	КФХ крестьянско-фермерские хозяйства	339,7	339,7	-
СНТ	садоводческие некоммерческие товарищества	43,68	43,68	-
СП	Зона специального назначения (защитное озеленение) в границах поселения	15,50	24,50	9,0
ЛР СхЛ	зона природно-ландшафтной рекреации и лесополос	152,11	152,11	-
ЗВФ	зона водной поверхности	86,0	84,24	-1,76

ГЛАВА 11. ЗАКЛЮЧЕНИЕ. ПРИЛОЖЕНИЕ К ПРОЕКТУ.

Статья 33. Вступление настоящих Правил в силу

1. Правила землепользования и застройки утверждаются представительным органом местного самоуправления.
2. Обязательными приложениями к проекту Правил являются протоколы общественных обсуждений или публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких общественных обсуждений или публичных слушаний.
3. В законную силу Правила вступают после обнародования решения представительного органа об утверждении Правил.