СОВЕТ НАРОДНЫХ ДЕПУТАТОВ

МАСТЮГИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

ОСТРОГОЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕШЕНИЕ

от «27» сентября 2018 года № 132

с. Мастюгино

О проекте внесения изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки Мастюгинского сельского поселения Острогожского муниципального района Воронежской области, утверждённые решением Совета народных депутатов Мастюгинского сельского поселения от 21.10.2013 года № 83 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Мастюгинского сельского поселения Острогожского муниципального района Воронежской области» (в редакции решений от 28.10.2016 года № 58, от 28.04.2018 года № 120)

Руководствуясь статьёй 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктом 20 части 1 статьи 14Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Мастюгинского сельского поселения, протестом Острогожской межрайпрокуратуры от 15.06.2018г №2-1-2018/1697 и в целях приведения Правил землепользования и застройки Мастюгинского сельского поселения Острогожского муниципального района Воронежской области в соответствие с законодательством, Совет народных депутатов Мастюгинского сельского поселения

РЕШИЛ:

1.Утвердить проект внесения изменений и дополнений в решение Совета народных депутатов Мастюгинского сельского поселения от 21.10.2013 года № 83 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Мастюгинского сельского поселения Острогожского муниципального района Воронежской области» (в редакции решений от 28.10.2016 года № 58, от 28.04.2018 года № 120) изложив текстовую часть в новой редакции согласно приложению № 1.

2. Назначить на 27.01.2019 года публичные слушания по проекту изменений и дополнений в решение Совета народных депутатов Мастюгинского сельского поселения от 21.10.2013 года № 83 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Мастюгинского сельского поселения Острогожского муниципального района Воронежской области» (в редакции решений от 28.10.2016 года № 58, от 28.04.2018 года № 120)

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

Председатель комиссии:

Грызлов Валерий Сергеевич – глава Мастюгинского сельского поселения;

Секретарь комиссии:

Деревщикова Татьяна Алексеевна – ведущий специалист администрации Мастюгинского сельского поселения;

Члены комиссии:

Ерина Валентина Васильевна – депутат Совета народных депутатов Мастюгинского сельского поселения;

Асеева Мария Егоровна – депутат Совета народных депутатов Мастюгинского сельского поселения;

Весельев Сергей Иванович – инспектор по земельным вопросам администрации Мастюгинского сельского поселения;

4. Настоящее решение подлежит обнародованию.

5. Данное решение разместить на сайте администрации Мастюгинского сельского поселения Острогожского муниципального района Воронежской области.

Глава Мастюгинского сельского поселения В.С.Грызлов

Приложение

к решению Совета народных депутатов

Мастюгинского сельского поселения

от 27.09.2018 г № 132

**ПРОЕКТ**

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**МАСТЮГИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**ОСТРОГОЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**

**ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ**

**(утвержденные решением Совета народных депутатов**

**Мастюгинского сельского поселения от 21.10.2013 года № 83**

**в редакции решениЯ Совета народных депутатов**

**Мастюгинского сельского поселения**

**от 28.10.2016 года № 58, от 28.04.2018 года № 120)**

**СОДЕРЖАНИЕ**

**Раздел 1. Порядок применения правил землепользования и застройки**

**Мастюгинского сельского поселения и внесения в них изменений** 4

**1. Положения о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления Мастюгинского сельского поселения** 4

Статья 1. Сфера применения Правил землепользования и застройки Мастюгинского сельского поселения 4

Статья 2. Основные понятия, используемые в Правилах землепользования и застройки Мастюгинского сельского поселения и их определения 4

Статья 3. Полномочия органов местного самоуправления Мастюгинского сельского поселения в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки. 7

Статья 4. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки 8

Статья 5. Общие положения о градостроительном зонировании территории и Мастюгинского сельского поселения 9

Статья 6. Использование земельных участков, на которые распространяется действие градостроительных регламентов 11

Статья 7. Особенности использования и застройки земельных участков, расположенных на территориях, отнесенных Правилами к различным территориальным зонам 12

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

регламентам 12

Статья 9. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства 13

Статья 10. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства 13

**2. Положения об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами** 14

Статья 11. Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства 14

Статья 12. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства 15

**3. Положения о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления** **Мастюгинского сельского поселения** 16

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

**4. Положения о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки** 17

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

 **5. Положения о внесении изменений в правила землепользования и застройки Мастюгинского сельского поселения** 18

Статья 15. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки Мастюгинского сельского поселения 18

 **6. Положение о регулировании иных вопросов землепользования и застройки на территории Мастюгинского сельского поселения** 20

Статья 16. Общие принципы регулирования иных вопросов землепользования и застройки на территории Мастюгинского сельского поселения 20

**Раздел 2. Карты градостроительного зонирования территории Мастюгинского сельского поселения** 20

Статья 17. Территориальные зоны, установленные для Мастюгинского сельского поселения. 20

**Раздел 3. Градостроительные регламенты**. 20

Статья 18. Общие положения о градостроительных регламентах. 20

Статья 19. Жилые зоны 22

Статья 20. Общественно-деловые зоны 32

Статья 21. Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры. 38

Статья 22. Зоны сельскохозяйственного использования. 45

Статья 23. Зоны водных объектов общего пользования 48

Статья 24. Зона лесов 49

Статья 25. Зоны специального назначения 49

Статья 26. Дополнительные градостроительные регламенты в зонах с особыми условиями использования территории и иных зонах с особыми условиями использования земельных участков. 50

26.1. Зоны охраны объектов культурного наследия 52

26.2. Зона особо охраняемых природных территорий 52

26.3. Ограничения по экологическим и санитарно-гигиеническим уcловиям: 52

*26.3.1. Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы* 52

*26.3.2. Зона санитарной охраны источников водоснабжения (водозабо-*

*ров).* 53

26.4. Ограничения по требованиям охраны инженерно-транспортных коммуникаций:

 54

*26.4.1. Полоса отвода и придорожная полоса автомобильных дорог.* 54

*26.4.2. Охранная зона магистральных трубопроводов.* 55

*26.4.3. Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства* 55

*26.4.4. Охранная зона и санитарно-защитная зона линий связи* 56

26.5. Ограничения по воздействию природных и техногенных факторов 57

*26.5.1. Зоны подтопления грунтовыми водами* 57

*26.5.2. Зона затопления паводком 1% обеспеченности* 57

*26.5.3. Территории подверженные экзогенным геологическим процессам: овражные и прибрежно-склоновые (в т. ч. оползневые) территории* 58

*26.5.4. Нарушенные территории.* 58

# Раздел I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МАСТЮГИНСКОГОСЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ

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

### Статья 1. Сфера применения правил землепользования и застройки Мастюгинского сельского поселения

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

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

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

-создания условий для планировки территорий муниципальных образований;

- обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

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

3. Настоящие Правила включают в себя:

1) порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;

2) карту градостроительного зонирования;

3) градостроительные регламенты.

4. Настоящие Правила применяются наряду с:

- техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;

- региональными и местными нормативами градостроительного проектирования;

- иными нормативными правовыми актами Воронежской области, Острогожского муниципального района и Мастюгинского сельского поселения по вопросам регулирования землепользования и застройки.

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

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

В настоящих Правилах используются следующие основные понятия:

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

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

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

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

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

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

**дорога** - путь сообщения на территории населенного пункта, предназначенный для движения автомобильного транспорта, как правило, изолированный от пешеходов, жилой и общественной застройки, обеспечивающий выход на внешние автомобильные дороги и ограниченный красными линиями улично-дорожной сети;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**красные линии** - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования и (или) границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов;

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

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

**линейные объекты** - трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения

**микрорайон** (квартал) - структурный элемент жилой застройки;

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

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

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

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

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

**пешеходная зона** - территория, предназначенная для передвижения пешеходов, на ней не допускается движения транспорта, за исключением специального, обслуживающего эту территорию;

**полоса отвода автомобильных дорог** - земельные участки, занятые автомобильными дорогами, их конструктивными элементами и дорожными сооружениями, являющимися технологической частью дороги;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1) утверждение правил землепользования и застройки, утверждение внесения изменений в правила землепользования и застройки;

2) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;

3) иные полномочия в соответствии с действующим законодательством.

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

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

2) принятие решений о подготовке документации по планировке территорий;

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

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

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

6) принятие решений о развитии застроенных территорий;

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

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

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

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

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

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

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

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

3) проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

4) подготовка заключений по результатам публичных слушаний;

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

6) подготовка заключения о необходимости внесения изменений в Правила;

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

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

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

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

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

### Статья 5. Общие положения о градостроительном зонировании территории Мастюгинского сельского поселения

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

**1.1. Жилые зоны (Ж), в том числе подзоны:**

- зона застройки малоэтажными жилыми домами - Ж1;

**1.2. Общественно-деловые зоны (О), в том числе подзоны:**

- многофункциональная общественно-деловая зона- О1;

- зона размещения объектов образования – О2

**1.3. Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры (ИТ), в том числе подзоны:**

- зона улиц и дорог внутри населенного пункта - ИТ1;

- зона внешнего транспорта ИТ2

**1.4. Зоны сельскохозяйственного использования (СХ), в том числе подзоны:**

- зона сельскохозяйственного использования в границах населенных пунктов – СХ1

- зона сельскохозяйственного использования на землях сельхозназначения - СХ2

**1.5. Зоны водных объектов общего пользования (В), в том числе подзоны:**

- зона водных объектов общего пользования – В1

**1.6. Зоны лесов (Л), в том числе подзоны:**

-территории земель лесного фонда – Л1

**1.7. Зоны специального назначения (Сн), в том числе подзоны:**

**-**  зона кладбищ - Сн1

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

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

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

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

 5. Границы территориальных зон имеют текстовое описание их прохождения для идентификации их прохождения.

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

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

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

 9. Градостроительные регламенты установлены с учетом:

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

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

 - функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных генеральным планом поселения, с учетом утвержденных в составе схемы территориального планирования Острогожского муниципального района зон планируемого размещения объектов капитального строительства районного значения и утвержденных в составе схемы территориального Воронежской области зон планируемого размещения объектов регионального значения;

 - видов территориальных зон.

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

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

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

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

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

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

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

1) природно-экологические факторы:

- водные объекты и их водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы;

- территории, подверженные опасным геологическим процессам (оползни, обвалы, карсты, подтопления и затопления и другие);

- источники водоснабжения и зоны санитарной охраны;

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

2) техногенные факторы:

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

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

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

- газораспределительных сети и их охранные зоны;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В соответствии с частью 4 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации на карте (схеме) градостроительного зонирования устанавливаются границы 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.

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

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

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

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

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

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

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

4. Перечень объектов, не соответствующих градостроительным регламентам, а также сроки приведения этих объектов в соответствие с градостроительным регламентом, устанавливается правовым актом администрации поселения.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Глава сельского поселения в течение семи 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

При изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой разрешенный вид использования правообладатель направляет заявление о намерении изменить вид разрешенного использования в Комиссию. Комиссия, в порядке, установленном правовым актом администрации поселения, осуществляет подготовку градостроительного заключения о возможности или невозможности реализации намерений заявителя с учетом соблюдения требований технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования и иных обязательных требований, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- при подготовке документации по планировке территории;

- при планировании строительства (реконструкции) капитальных зданий и сооружений;

- при планировании изменения вида использования земельных участков, объектов капитального строительства в процессе их использования.

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

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

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

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

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

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

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

7. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

## 3. ПОЛОЖЕНИЯ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ

## ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ МАСТЮГИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, в течении семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте муниципального образования в сети «Интернет» (при наличии официального сайта) и иных информационных системах, в соответствии с действующим законодательством.

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

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

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

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

2. Публичные слушания проводятся:

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

- по проекту Правил землепользования и застройки Мастюгинского сельского поселения и проектам решений о внесении в него изменений и дополнений;

- по проектам планировки территории и проектам межевания территорий;

- по предоставлению разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

- при получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкцию объектов капитального строительства;

- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

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

##  5. ПОЛОЖЕНИЯ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ

## В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

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

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

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

- несоответствие Правил генеральному плану Мастюгинского сельского поселения;

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

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

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

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

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

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

- физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения Правил, земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 6. ПОЛОЖЕНИЯ О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ТЕРРИТОРИИ МАСТЮГИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

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

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

# Раздел 2. КАРТА (СХЕМА) ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ МАСТЮГИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

**Статья 17. Состав и содержание карт (схем) градостроительного зонирования**

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

2. Карта (схема) границ территориальных зон состоит из:

1) Сводной карты (схемы) зонирования всей территории поселения совмещенной со схемой границ зон с особыми условиями использования территории;

и двух фрагментов карты, по числу населенных пунктов, входящих в сельское поселение:

2) фрагмент 1: Карта (схема) границ территориальных зон села Мастюгино, совмещенная со схемой границ зон с особыми условиями использования территории;

3) фрагмент 2: Карта (схема) границ территориальных зон хутора Бузенки, совмещенная со схемой границ зон с особыми условиями использования территории;

3. На картах (схемах) градостроительного зонирования населенных пунктов и на карте (схеме) зонирования сельского поселения в обязательном порядке наносятся границы зон с особыми условиями использования, которые устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации и режим использования которых приводится в ст.25 настоящих Правил.

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

Номера участков градостроительного зонирования состоят из следующих элементов:

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

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

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

5. Номер каждого участка градостроительного зонирования является уникальным.

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

### Раздел 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

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

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

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

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

4. Граждане и юридические лица вправе выбирать виды и параметры разрешенного использования принадлежащих им земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения градостроительных и технических норм и требований к подготовке проектной документации и строительству.

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

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

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

3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, указанные в ст.25 настоящих правил.

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

1) основные виды разрешенного использования, которые не могут быть запрещены при условии соблюдения особых градостроительных требований к формированию земельных участков и объектов капитального строительства и технических требований по подготовке проектной документации и строительству (основные виды использования);

2) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые лишь в качестве дополнительных к основным видам использования и только совместно с ними;

 3) условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков

и объектов капитального строительства - виды деятельности, объекты капитального

строительства, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено

в силу перечисления этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии получения разрешения в порядке, определенном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами и при условии обязательного соблюдения требований технических регламентов.

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

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

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

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

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

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

5) минимальный процент озеленения для территорий жилых кварталов, детских дошкольных и спортивных площадок для средне образовательных учреждений;

6) показатели общей площади помещений (минимальных и/или максимальных) для вспомогательных видов разрешенного использования;

7) иные показатели.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, могут не совпадать с границами территориальных зон. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства допускается при условии соблюдения ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

### Статья 19. Жилые зоны

 Жилые зоны населенных пунктов Мастюгинского сельского поселения предназначены в качестве основной функции для постоянного проживания населения и с этой целью подлежат застройке малоэтажными жилыми домами с приусадебными земельными участками.

В жилых зонах допускается в качестве вспомогательной функции размещение отдельно стоящих, встроено-пристроенных объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения данного жилого образования, культовых зданий, автостоянок, промышленных и коммунально-складских объектов, для которых не требуется организация санитарно-защитных зон.

**19.1. Зона застройки малоэтажными жилыми домами - Ж1**

 Зона предназначена для застройки малоэтажными жилыми домами и предназначена для проживания в сочетании с ведением ограниченного личного подсобного хозяйства (ЛПХ с содержанием мелкого скота и птицы), отдыха или индивидуальной трудовой деятельности.

 На территории Мастюгинского сельского поселения выделяется 29 участков градостроительного зонирования зоны застройки малоэтажными жилыми домами, в том числе:

- в селе Мастюгино (1) выделяется 23 участка;

- в хуторе Бузенки (2) выделяется 6 участков;

**19.1.1. Описание прохождения границ зон застройки усадебными одно-двухквартирными жилыми домами Ж1:**

1. Населенный пункт - село Мастюгино (Ж1\1)

|  |  |
| --- | --- |
| **Номер участка градостроительного зонирования** | **Картографическое описание участка градостроительного зонирования** |
|
| Ж1/1/1 | Граница зоны проходит от точки 57 до точки 58 в юго-восточном направлении, далее до точки 59 в юго-западном направлении и до точки 57 в северном направлении вдоль границ населенного пункта. |
| Ж1/1/2 | Граница зоны проходит от точки 55 до точки 56 в северо-западном направлении, затем до точки 52 в северо-восточном направлении вдоль границ населенного пункта. Далее граница идет до точки 53 в юго-восточном направлении и до точки 55 в юго-западном направлении.  |
| Ж1/1/3 | Граница зоны проходит от точки 5 до точки 4 в северном направлении вдоль границ населенного пункта, далее до точки 6 в восточном направлении, затем до точки 7 в юго-восточном направлении и до точки 5 в западном направлении. |
| Ж1/1/4 | Граница зоны проходит от точки 8 до точки 9 в северо-западном направлении, затем до точки 10 в северо-восточном направлении, далее граница идет до точки 11 в юго-восточном направлении и до точки 8 в юго-западном направлении. |
| Ж1/1/5 | Граница зоны проходит от точки 12 до точки 13 в северо-восточном направлении, затем до точки 14 в юго-восточном направлении и до точки 15 в юго-западном направлении. Далее до точки 12 в северо-западном направлении.  |
| Ж1/1/6 | Граница зоны проходит от точки 16 до точки 17 и 18 в северо-восточном направлении, далее до точки 19 и 20 в юго-восточном направлении. Затем до точки 21 в юго-западном направлении и до точки 16 в северо-западном направлении. |
| Ж1/1/7 | Граница зоны проходит от точки 44 до точки 45 в юго-восточном направлении, затем граница идет до точки 46 в юго-западном направлении. Далее до точки 47 в северо-западном направлении и до точки 44 в северо-восточном направлении. |
| Ж1/1/8 | Граница зоны проходит от точки 48 до точки 49 в юго-восточном направлении, затем граница идет до точки 50 в юго-западном направлении. Далее граница идет до точки 51 в северо-западном направлении и до точки 48 в северо-восточном направлении.  |
| Ж1/1/9 | Граница зоны проходит от точки 61 до точки 62 в юго-восточном направлении, затем граница идет до точки 63 в юго-западном направлении. Далее граница идет до точки 60 в северо-западном направлении вдоль границ населенного пункта и до точки 61 в северо-восточном направлении. |
| Ж1/1/10 | Граница зоны проходит от точки 42 до точки 43 в северном направлении, затем до точки 38 в северо-восточном направлении. Далее граница идет до точки 39 в юго-восточном направлении и до точки 40 в юго-западном направлении. Далее граница идет до точки 41 в северо-западном направлении, затем до точки  |
| Ж1/1/11 | Граница зоны проходит от точки 33 до точки 30 в северо-восточном направлении, затем граница идет до точки 31 в юго-восточном направлении. Далее до точки 32 в юго-западном направлении и до точки 33 в северо-западном направлении. |
| Ж1/1/12 | Граница зоны проходит от точки 29 до точки 26 в северо-восточном направлении, далее до точки 27 в юго-восточном направлении. Затем до точки 28 в юго-западном направлении и до точки 29 в северо-западном направлении.  |
| Ж1/1/13 | Граница зоны проходит от точки 25 до точки 22 в северо-западном направлении. Затем граница идет вдоль границ населенного пункта до точки 23 в юго-восточном направлении. Далее до точки 24 в западном направлении и до точки 25 в северо-западном направлении. |
| Ж1/1/14 | Граница зоны проходит от точки 110 до точки 117 в северо-восточном направлении по ул. Куркина, затем до точки 118 в юго-восточном направлении, затем до точки 119 в северо-восточном направлении, затем до точки 112 в юго-восточном направлении вдоль границ населенного пункта. Далее до точки 113 в юго-западном направлении и до точки 110 в северо-западном направлении. |
| Ж1/1/15 | Граница зоны проходит от точки 114 до точки 115 в северо-восточном направлении. Далее граница идет до точки 116 в южном направлении вдоль границ населенного пункта. Затем граница идет до точки 114 в северо-западном направлении.  |
| Ж1/1/16 | Граница зоны проходит от точки 101 до точки 100 в северо-восточном направлении. Далее границы идут до точки 99 в юго-восточном направлении. Далее до точки 98 в южном направлении вдоль границ населенного пункта и до точки 101 в северо-западном направлении.  |
| Ж1/1/17 | Граница зоны проходит от точки 106 до точки 107 в северо-восточном направлении. Далее до точки 108 в юго-восточном направлении. Далее граница идет до точки 109 в юго-западном направлении. Затем до точки 105 и 106 в северо-западном направлении.  |
| Ж1/1/18 | Граница зоны проходит от точки 86 до точки 87 в северо-восточном направлении. Затем граница идет до точки 88 в юго-восточном направлении. Далее до точки 89 в западном направлении и до точки 86 в северо-западном направлении.  |
| Ж1/1/19 | Граница зоны проходит от точки 79 до точки 80 в северо-восточном направлении. Далее граница идет до точки 81 в южном направлении, затем до точки 82 в юго-западном направлении и до точки 79 в северо-западном направлении.  |
| Ж1/1/20 | Граница зоны проходит от точки 68 до точки 69 в северо-восточном направлении, затем до точки 70 в юго-восточном направлении. Далее до точки 71 в юго-западном направлении вдоль границ населенного пункта. Далее до точки 72 и 68 в северо-западном направлении.  |
| Ж1/1/21 | Граница зоны проходит от точки 75 до точки 76 в северо-восточном направлении. Далее до точки 77 в юго-восточном направлении и до точки 78 в юго-западном направлении. Затем до точки 75 в северо-западном направлении.  |
| Ж1/1/22 | Граница зоны проходит от точки 91 до точки 92 в северо-восточном направлении. Затем до точки 94 в восточном направлении и до точки 95 в юго-восточном направлении. Далее до точки 103 в юго-западном направлении. И до точки 91 в северо-западном направлении. |
| Ж1/1/23 | Граница зоны проходит от точки 104 до точки 96 в северо-восточном направлении. Далее до точки 97 в южном направлении и до точки 96 в северо-западном направлении.  |

2. Населенный пункт – хутор Бузенки (Ж 1\2)

|  |  |
| --- | --- |
| **Номер участка градостроительного зонирования** | **Картографическое описание участка градостроительного зонирования** |
| Ж1/2/1 | Граница зоны проходит от точки 3 до точки 4 в юго-восточном направлении, далее до точки 5 и 6 в юго-восточном направлении. Затем граница идет до точки 3 в северо-западном направлении вдоль границ населенного пункта. |
| Ж1/2/2 | Граница зоны проходит от точки 11 до точки 12 в северном направлении. Далее до точки 13 в восточном направлении вдоль границ населенного пункта и до точки 14 в юго-восточном направлении, затем до точки 35 в юго-западном направлении по ул. Центральная, далее до точки 36 в северо-западном направлении, затем до точки 11 в юго-западном направлении.  |
| Ж1/2/3 | Граница проходит от точки 18 до точки 15 в северо-западном направлении, затем до точки 16 в северо-восточном направлении и до точки 31 в юго-восточном направлении, затем до точки 33 в юго-западном направлении, затем до точки 34 в юго-восточном направлении, затем до точки 32 в северо-восточном направлении, затем до точки 17 в юго-восточном направлении. Далее граница идет до точки 18 в западном направлении вдоль границ населенного пункта. |
| Ж1/2/4 | Граница проходит от точки 22 до точки 23 в юго-восточном направлении, затем граница идет до точки 24 в южном направлении и до точки 22 в северо-западном направлении вдоль границ населенного пункта |
| Ж1/2/5 | Граница проходит от точки 25 до точки 27 вдоль границ населенного пункта в восточном направлении, затем до точки 26 в юго-западном направлении и до точки 25 в северо-западном направлении. |
| Ж1/2/6 | Граница проходит от точки 28 до точки 29 в северном направлении, затем до точки 30 в северо-восточном направлении и до точки 28 вдоль границ населенного пункта в юго-западном направлении. |

**19.1.2. Градостроительный регламент зоны застройки** **малоэтажными жилыми домами - Ж1.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Код** **ВРИ** | **Виды разрешенного использования (ВРИ) земельных участков** | **Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (ОКС)** | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции ОКС** |
| **Показатель** | **Предельные параметры** | **Примечания** |
| ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| 2.1 | Для индивидуального жилищного строительства | - индивидуальные жилые дома;- индивидуальные гаражи и подсобные сооружения;- выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур. | - минимальная/максимальная площадь земельных участков - максимальное количество этажей объектов капитального строительства - максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений- Минимальное расстояние от построек для содержания скота и птицы до соседнего участка- Минимальное расстояние от границ соседнего земельного участка:до основного строения (жилого дома)до других построек (баня, гараж и др.) - максимальный процент застройки в границах земельного участка;для малоэтажной блокированной застройки | 400 /5000 кв. м3 этажа (включая мансардный) с приусадебными земельными участками12 м3 м4 м3 м1м50 % | Содержание скота и птицы допускается в районах усадебной застройки с размером приусадебного участка не менее 0,1 га.Минимальное расстояние до границ земельного участка:от стволов: высокорослых деревьев – 4 м;от стволов среднерослых деревьев – 2м;от кустарников – 1 м.Не допускается размещать со стороны улицы вспомогательные строения, за исключением гаражей.Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.Минимальный отступ от границ земельного участка в сложившейся застройке, при ширине земельного участка **12 м**. и менее:- **1,0 м** - для одноэтажного жилого дома;- **1,5 м** - для двухэтажного жилого дома;- **2,0 м** - для трехэтажного жилого дома, при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее **6 м**.Ограждение земельных участков со стороны улиц должно быть единообразным как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы, максимальная высота - 1,8 м.По границе земельных участков устанавливать не глухие ограждения (с применением сетки-рабицы, ячеистых сварных металлических сеток, деревянных решетчатых конструкций с площадью просвета не менее 50% от площади забора). Установка по меже глухих ограждений (с применением кирпича, асбоцементных листов, пиломатериалов и т.п.) может осуществляться без ограничений при их высоте не более 0.75 м с наращиванием их до предельной высоты не глухими конструкциями.Объекты, размещаемые в территориальной зоне, должны соответствовать основным видам разрешенного использования на 75 % площади территории. До 25% территории допускается использовать для размещения объектов, назначение которых определено настоящими Правилами в качестве вспомогательных. |
| 2.2 | Для ведения личного подсобного хозяйства | - жилые дома, не предназначенные для раздела на квартиры;- гаражи и иные вспомогательные сооружения;- содержание сельскохозяйственных животных- производство сельскохозяйственной продукции. |
| 2.3 | Блокированная жилая застройка | - жилые дома, не предназначенные для раздела на квартиры, имеющие одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками (жилые дома блокированной застройки);- индивидуальные гаражи и иные вспомогательные сооружения;- спортивные и детские площадки, площадки отдыха;- разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур. |
| УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| 2.1.1 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | - малоэтажные многоквартирные жилые дома;- индивидуальные гаражи и иные вспомогательные сооружения;- спортивные и детские площадки, площадки отдыха;- разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур | - минимальная/максимальная площадь земельных участков  - максимальное количество этажей объектов капитального строительства - максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - минимальные отступы от границ земельного участка - максимальный процент застройки в границах земельного участка  | 600 /10000 кв. мДо 4 этажей (включая мансардный)15 м 3 м35% | До 25% территории допускается использовать для размещения объектов, назначение которых определено настоящими Правилами в качестве условно разрешенных. |
| 2.7 | Обслуживание жилой застройки | - объекты капитального строительства, предназначенные для социального (3.2), бытового обслуживания (3.3), амбулаторно-поликлинического обслуживания (3.4.1), - объекты дошкольного, начального и среднего общего образования (3.5.1), - объекты культурного (3.6) и религиозного использования (3.7), амбулаторного ветеринарного обслуживания;- объекты делового управления (4.1);- рынки (4.3), магазины (4.4)- предприятия общественного питания (4.6) и гостиничного обслуживания (4.7)- объекты обслуживание автотранспорта (4.9) | - минимальная/максимальная площадь земельного участка- максимальное количество этажей зданий - максимальная высота объектов строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли)- минимальные отступы от границ земельного участка - максимальный процент застройки в границах земельного участка - минимальный процент озеленения от площади земельного участка | 300/20000 кв. м;3 этажа15 м3 м60%15 % | Допускается в случае, если размещение этих объектов капитального строительства связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны.Размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома |
| 13.1 | Ведение огородничества | - осуществление деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля;- размещение некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений, предназначенных для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции | - минимальная/максимальная площадь земельных участков -максимальное количество этажей -минимальные отступы от границ земельного участка - максимальный процент застройки в границах земельного участка  | 100/1000 кв.м.13 м20% |  |
| 13.2 | Ведение садоводства | - осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля;- размещение садового дома, предназначенного для отдыха и не подлежащего разделу на квартиры;- размещение хозяйственных строений и сооружений | - минимальная/максимальная площадь земельных участков  - максимальное количество этажей объектов капитального строительства - минимальные отступы от границ земельного участка - максимальный процент застройки в границах земельного участка  | 400 /1500 кв. м;3 этажа (включая мансардный)3 м40% |  |
| 13.3 | Ведение дачного хозяйства | -размещение жилого дачного дома (не предназначенного для раздела на квартиры, пригодного для отдыха и проживания, высотой не выше трех надземных этажей);- осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля;- размещение хозяйственных строений и сооружений |
| ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, УСТАНОВЛЕННЫЕ К ОСНОВНЫМ И УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫМ ВИДАМ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание  | - объекты капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами (поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости). - котельные;- водозаборы;- очистные сооружения;- насосные станции; - водопроводы; - линии электропередач; - трансформаторные подстанции;- газопроводы; - линии связи; - телефонные станции; - канализация; - стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники;- здания или помещения, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг | - минимальная/максимальная площадь земельных участков -максимальное количество этажей - максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - минимальные отступы от границ земельных участков - максимальный процент застройки в границах земельного участка - минимальный процент озеленения от площади земельного участка | 2/50000 кв.м.2 этажа10 м2 м60%10% | Вспомогательный вид использования «Коммунальное обслуживание» допускается применительно к объектам инфраструктуры, размещение которых необходимо для обеспечения основных видов разрешенного использования, если их размещение не причиняет вред окружающей среде и санитарному благополучию смежных территориальных зон, не причиняет существенного неудобства жителям. |
| 12.0 | Общее пользование территории | - автомобильные дороги в границах населенных пунктов; - пешеходные тротуары;- пешеходные переходы; - парки, скверы, бульвары, площади, набережные и другие места, постоянно открытые для посещения без взимания платы | Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования |  | Для установления вида разрешенного использования земельного участка с кодом 12.0 необходима разработка и утверждение документации по планировке территории, включающей в себя установление красных линий обозначающих границы территорий общего пользования |

###  Общие требования для зоны Ж1

В жилых зданиях не допускается размещение объектов общественного назначения, оказывающих вредное воздействие на человека. Помещения общественного назначения, встроенные в жилые здания, должны иметь входы, изолированные от жилой части здания. При размещении в жилом здании помещений общественного назначения, инженерного оборудования и коммуникаций следует обеспечивать соблюдение гигиенических нормативов, в том числе по шумозащищенности жилых помещений.

В жилых зданиях не допускается размещать:

- специализированные магазины москательно-химических и других товаров, эксплуатация которых может вести к загрязнению территории и воздуха жилой застройки;

- магазины и другие помещения с наличием в них взрывопожароопасных веществ и материалов (легковоспламеняющихся и горючих жидкостей в аэрозольной упаковке), а также твердых пожароопасных материалов;

- магазины по продаже ковровых изделий, автозапчастей, шин и автомобильных масел;

- магазины специализированные рыбные;

- магазины специализированные овощные без мойки и расфасовки;

- магазины суммарной торговой площадью более 1000 кв. м;

- объекты с режимом функционирования после 23 часов;

- предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся вещества (кроме парикмахерских и мастерских по ремонту часов общей площадью до 300 кв. м);

- мастерские ремонта бытовых машин и приборов, ремонта обуви нормируемой площадью свыше 100 кв. м;

- бани и сауны;

- дискотеки;

- предприятия питания и досуга с числом мест более 50 и общей площадью более 250 кв. м с режимом функционирования после 23 часов и с музыкальным сопровождением

- рестораны, бары, кафе, столовые, закусочные;

- прачечные и химчистки (кроме приемных пунктов и прачечных самообслуживания производительностью до 75 кг в смену);

- автоматические телефонные станции, предназначенные для телефонизации жилых зданий, общей площадью более 100 кв. м;

- общественные уборные;

- похоронные бюро;

- пункты приема посуды;

- склады оптовой (или мелкооптовой) торговли;

- производственные помещения (кроме мастерских реставрационных и народных промыслов, помещений для труда инвалидов и престарелых, размещаемых в специализированных квартирных жилых домах, в их числе пункты выдачи работы на дом, мастерские сборочные, монтажные и декоративных работ);

- зуботехнические лаборатории;

- клинико-диагностические и бактериологические лаборатории;

- стационары, в том числе диспансеры, дневные стационары и стационары частных клиник;

- диспансеры всех типов;

- травмпункты;

- подстанции скорой и неотложной медицинской помощи;

- дерматовенерологические, психиатрические, инфекционные и фтизиатрические кабинеты врачебного приема;

- отделения (кабинеты) магниторезонансной томографии;

- рентгеновские кабинеты в смежных с жилыми помещениях и под ними, а также помещения с лечебной или диагностической аппаратурой и установками, являющимися источником ионизирующего излучения.

### Статья 20. Общественно-деловые зоны

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

**20.1. Многофункциональная общественно-деловая зона - О1**

На территории Мастюгинского сельского поселения выделяется 3 участка многофункциональной общественно-деловой зоны, в том числе:

- в селе Мастюгино (О1\1) выделяется 2 участка;

- в хуторе Бузенки (О1\2) выделяется 1 участок.

1. Населенный пункт – с. Мастюгино (О1\1)

|  |  |
| --- | --- |
| **Номер участка градостроительного зонирования** | **Картографическое описание участка градостроительного зонирования** |
| О1/1/1 | Граница зоны проходит от точки 83 до точки 84 в северо-восточном направлении. Затем до точки 85 в юго-западном направлении и до точки 83 в северо-западном направлении.  |
| О1/1/2 | Граница зоны проходит от точки 37 до точки 34 в северо-восточном направлении. Затем до точки 35 в юго-восточном направлении. Далее до точки 36 в юго-западном направлении и до точки 37 в северо-западном направлении.  |

2. Населенный пункт – х. Бузенки (О1\2)

|  |  |
| --- | --- |
| **Номер участка градостроительного зонирования** | **Картографическое описание участка градостроительного зонирования** |
| О1/2/1 | Граница зоны проходит от точки 35 до точки 36 в северо-западном направлении. Затем до точки 11 в юго-западном направлении, далее до точки 10 в юго-восточном направлении по ул. Молодежная, затем до точки 35 в северо-восточном направлении по ул. Центральная.  |

**20.1.2.** 1.2. Градостроительный регламент зоны О1

| **Код** **ВРИ** | **Виды разрешенного использования (ВРИ) земельных участков** | **Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (ОКС)** | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции ОКС** |
| --- | --- | --- | --- |
| **Показатель** | **Предельные параметры** | **Примечания** |
| ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| 3.8 | Общественное управление | - объекты капитального строительства, предназначенные для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность | - минимальная/максимальная площадь земельного участка- минимальные отступы от границ земельных участков - максимальное количество этажей зданий- максимальная высота объектов строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - максимальный процент застройки в границах земельного участка - минимальный процент озеленения от площади земельного участка | 200/20000 кв. м6 м3 эт20 м50%.15 % | В общественных зданиях и сооружениях следует создавать равные возможности получения услуг всеми категориями населения, в том числе и маломобильными (согласно СП 31-102-99).На территории участков общественно-деловых зданий, предприятий обслуживания, торговых центров, предприятий индустрии развлечений и др. должна быть предусмотрена парковка с расчетным количеством машино-местпредельные размеры земельных участков для размещения гостиниц при числе мест гостиницы:- от 25 до 100 мест – 55 кв.м. на 1 место;- от 100 до 500 мест – 30 кв.м. на 1 место;- от 500 до 1 000 мест – 20 кв.м. на 1 место;- от 1 000 до 2 000 мест – 15 кв.м. на 1 место |
| 4.1 | Деловое управление | - объекты капитального строительства для размещения органов управления производством, торговлей, деятельностью, а также иной управленческой деятельностью, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент ее совершения между организациями |
| 3.2 | Социальное обслуживание | - объекты капитального строительства для оказания гражданам социальной помощи;- отделения почты и телеграфа;- объекты для размещения общественных некоммерческих организаций, благотворительных организаций, клубов по интересам |
| 3.3 | Бытовое обслуживание | - объекты капитального строительства для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, химчистки, прачечные, похоронные бюро) |
| 4.5 | Банковская и страховая деятельность | - объекты капитального строительства для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги |
| 3.4.1 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | - объекты капитального строительства для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты) |
| 3.5.1 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | - объекты капитального строительства для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению) | - минимальная/максимальная площадь земельного участка- минимальные отступы от границ земельных участков - максимальное количество этажей зданий - максимальная высота объектов строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - максимальный процент застройки в границах земельного участка - минимальный процент озеленения от площади земельного участка | 200/20000 кв.м.6 м.3 этажа20 м50%20% |
| 3.6 | Культурное развитие  | - объекты капитального строительства для размещения музеев, выставочных залов, домов культуры, библиотек, кинозалов;- устройство площадок для празднеств и гуляний | - минимальная/максимальная площадь земельного участка- минимальные отступы от границ земельных участков - максимальное количество этажей зданий - максимальная высота объектов строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - максимальный процент застройки в границах земельного участка - минимальный процент озеленения от площади земельного участка | 200/20000 кв. м.100/10 000 кв. м. (для рынков)100/20 000 м.кв.(для спортивных сооружений)6 м3 эт20 м50%15 % |
| 4.4 | Магазины | - объекты капитального строительства для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м |
| 4.6 | Общественное питание | - объекты капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) |
| 5.1 | Спорт  | - спортивные клубы, спортивные залы; площадки для занятия спортом и физкультурой |  |  |  |
| УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| 2.1 | Для индивидуального жилищного строительства | - индивидуальные жилые дома;- индивидуальные гаражи и подсобные сооружения;- выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур | - минимальная/максимальная площадь земельных участков - максимальное количество этажей объектов капитального строительства - максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - максимальный процент застройки в границах земельного участка  | 200 /20000 кв. м3 этажа (включая мансардный)20 м6 м50% |  |
| 2.2 | Для ведения личного подсобного хозяйства | - жилые дома, не предназначенные для раздела на квартиры;- гаражи и иные вспомогательные сооружения;- содержание сельскохозяйственных животных- производство сельскохозяйственной продукции | -минимальная/максимальная площадь земельных участков - максимальное количество этажей объектов капитального строительства - максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - максимальный процент застройки в границах земельного участка  | 200 /20000 кв. м3 этажа (включая мансардный)20 м6 м50% |  |
| 2.7.1 | Объекты гаражного назначения | - размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек |  |  |  |
| ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВАУСТАНОВЛЕННЫЕ К ОСНОВНЫМ ВИДАМ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание  | - объекты капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами (поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости). - котельные;- водозаборы;- очистные сооружения;- насосные станции; - водопроводы; - линии электропередач; - трансформаторные подстанции;- газопроводы; - линии связи; - телефонные станции; - канализация; - стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники,здания или помещения, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг | - минимальная/максимальная площадь земельных участков -максимальное количество этажей - максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - минимальные отступы от границ земельных участков - максимальный процент застройки в границах земельного участка - минимальный процент озеленения от площади земельного участка | 200/20000 кв.м.3 этажа20 м6 м50%10% | Объекты, размещаемые в территориальной зоне, должны соответствовать основным видам разрешенного использования на 75 % площади территории. До 25% территории допускается использовать для размещения объектов, назначение которых определено настоящими Правилами в качестве вспомогательных. |
| 12.0 | Общее пользование территории | - автомобильные дороги в границах населенных пунктов; - пешеходные тротуары;- пешеходных переходы; - парки, скверы, бульвары, площади, набережные и другие места, постоянно открытые для посещения без взимания платы | Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования |  | Для установления вида разрешенного использования земельного участка с кодом 12.0 необходима разработка и утверждение документации по планировке территории, включающей в себя установление красных линий обозначающих границы территорий общего пользования |

**20.2 Зона размещения объектов образования – О2**

На территории Мастюгинского сельского поселения находится 2 участка зоны размещения объектов образования

1. Населенный пункт - с. Мастюгино (О2\1)

|  |  |
| --- | --- |
| **Номер зоны** | **Картографическое описание** |
|
| О2/1\1 | Граница зоны проходит от точки 42 до точки 41 в северо-восточном направлении. Далее до точки 40 в юго-восточном направлении и до точки 67 в юго-западном направлении. Далее до точки 42 в северо-западном направлении. |
| О2\1\2 | Граница зоны проходит от точки 64 до точки 65 в северо-восточном направлении. Далее до точки 66 в юго-восточном направлении и до точки 64 в западном направлении. |

20.2.1 Градостроительный регламент зоны размещения объектов образования О2

1) Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне О2:

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
| * Средние общеобразовательные учреждения;
* Средние специальные образовательные учреждения;
* Дошкольные образовательные учреждения;
* Специализированные образовательные учреждения: ДШИ, ДСШ, музыкальные, художественные, хореографические, иные школы.
 | * Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования;
* Здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения;
* Гаражи служебного транспорта;
* Гостевые автостоянки, парковки;
* Площадки для сбора мусора;
* Сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения;
* Благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм;
* Зеленые насаждения (сад, парк);
* Объекты гражданской обороны;
* Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.);
 |
| **Условно разрешенные виды использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов**  |
| * Библиотеки, архивы, информационные центры;
* Компьютерные центры;
* Центры общения и досуговых занятий детей и молодежи многоцелевого и специализированного назначения;
* Физкультурно-спортивные комплексы;
* Культовые здания и сооружения;
* Мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки
* Размещение объектов атомных станций
 | * Сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения,
* Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования;
* Гаражи служебного транспорта,
* Гостевые автостоянки,
* Площадки для сбора мусора
* Зеленые насаждения,
* Благоустройство территории, малые архитектурные формы
* Объекты гражданской обороны,
* Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.)
 |

2). Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства зоны О2

|  |  |
| --- | --- |
| **Площадь земельного участка** |  |
| Максимальная | 20000 кв.м |
| Минимальная | 200 кв.м |
| **Количество этажей** |  |
| максимальное | 3 |
| **Высота зданий, сооружений** |  |
| максимальная | 20 м |
| Для культовых объектов предельная высота зданий, сооружений - 35 м |
| **Процент застройки** |  |
| максимальный | 50% |
| Для культовых объектов 80% |
| **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений** | 6 м |
| **Иные показатели** |  |
| Минимальные отступы от застройки в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений | 6 м |

3). Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне О2:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ пп** | **Вид ограничения** | **Код участка зоны О2** |
| 1.Архитектурно-строительные требования |
| 1.1 | Объекты, размещаемые в территориальной зоне, должны соответствовать основным видам разрешенного использования на 75 % площади территории. До 25% территории допускается использовать для размещения объектов, назначение которых определено настоящими Правилами в качестве вспомогательных.  | Все участки зоны |
| 1.2 | Новое строительство на данной территории может быть осуществлено только в соответствии с основными видами разрешенного использования, в случае если до 25% территории используются не в соответствии с ее основным назначением. | Все участки зоны |
| 1.3 | Строительство на территориях учебно-образовательных зон объектов, не связанных с учебно-воспитательным процессом, запрещается. | Все участки зоны |
| 1.4 | В общественных зданиях и сооружениях следует создавать равные возможности получения услуг всеми категориями населения, в том числе и маломобильными (согласно СП 31-102-99). | Все участки зоны |
| 1.5 | Рекреационные места у общественных зданий должны иметь повышенную степень долговечности и качество элементов внешнего благоустройства и инженерного оборудования | Все участки зоны |
| **2. Санитарные и экологические требования.** |
| 2.1 | Рекреационные места у общественных зданий должны иметь достаточную степень озеленения (30% от незастроенной площадки участка). | Все участки зоны |
| 2.2 | Прокладка магистральных инженерных коммуникаций на территории участков школьных, дошкольных и медицинских учреждений допускается в исключительных случаях, при отсутствии другого технического решения. | Все участки зоны |
| **3. Защита от опасных природных процессов.** |
| 3.1 | Организация отвода поверхностных вод по лоткам проездов к дождеприемникам, установленным в пониженных местах и вдоль улиц. | Все участки зоны |
| 3.1 | При возведении капитальных зданий проведение дополнительных инженерно-геологических изысканий. | Все участки зоны |

### Статья 21. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур

**21.1. Зона инженерной и транспортной инфраструктуры в границах населенных пунктов - ИТ1**

Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры предназначены для размещения объектов транспортной инфраструктуры, в том числе сооружений и коммуникаций автомобильного, речного и трубопроводного транспорта, связи; для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций энергообеспечения, водоснабжения, канализации и очистки стоков, газоснабжения, теплоснабжения, связи, а также территорий, необходимых для их технического обслуживания и охраны, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

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

В зону инфраструктуры улиц и дорог входят улицы, переулки, проезды, транспортные развязки и иные коммуникационные территории, объекты транспортной инфраструктуры: автотранспортные предприятия, стоянки, парковки, автобусные остановки; конструктивные элементы дорожно-транспортных сооружений (опоры путепроводов, павильоны на остановочных пунктах общественного транспорта и т.д.); объекты инженерной инфраструктуры: линейные инженерные сети, а также головные сооружения инженерной инфраструктуры (эл. подстанции, котельные, газораспределительные станции).

* 1. Описание прохождения границ участков зоны ИТ1

|  |  |
| --- | --- |
| **Номер участка**  | **Картографическое описание участка градостроительного зонирования** |
| 1. х. Бузенки |
| ИТ1/1 | Территории всех улиц и проездов в границах красных линий, предназначенные для транспортных и инженерных коммуникаций, благоустройства и озеленения, в том числе улицы: Веселая, Молодежная, Центральная. |
| 2. с. Мастюгино |
| ИТ1/2 | Территории всех улиц и проездов в границах красных линий, предназначенные для транспортных и инженерных коммуникаций, благоустройства и озеленения, в том числе улицы: Авиловка, Зевахина, Куркина, Пролетарская, Садовая Б., Садовая М. |

**1.2 Градостроительный регламент зоны инженерно-транспортной инфраструктуры.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Код** **ВРИ** | **Виды разрешенного использования (ВРИ) земельных участков** | **Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (ОКС)** | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции ОКС** |
| **Показатель** | **Предельные параметры** | **Примечания** |
| ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| 7.2 | Автомобильный транспорт | - размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; - размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств,- размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения;оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту | - минимальная/максимальная площадь земельных участков - максимальный - минимальные размеры земельных участков АЗС с количеством колонок:- на 2 колонки - на 5 колонок - на 7 колонок - предельное количество этажедля основных зданий для вспомогательных максимальный процент застройки в границах земельного участка  - минимальный отступ от границ участка-минимальный отступ от границ участка в целях определения мест допустимого размещения объектов инженерной инфраструктуры  | 100/100 000 кв.м.0,5 га0,1 га0,2 га0,3 га2 этажа1 этаж60%6 м6 м | Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования и на участки предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.При проектировании и строительстве магистральных коммуникаций не допускается их прокладка под проезжей частью улиц.За пределы красных линий в сторону улицы или площади не должны выступать здания и сооружения. В пределах красных линий допускается размещение конструктивных элементов дорожно-транспортных сооружений (опор путепроводов, лестничных сходов пешеходных переходов). |
| 4.9 | Обслуживание автотранспорта | - размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1 |
| 4.9.1 | Объекты придорожного сервиса | - размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых);размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса;предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса;размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса |
| 12.0 | Общее пользование территории | - размещение автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, парков, скверов, площадей, бульваров, набережных и других мест, постоянно открытых для посещения без взимания платы | Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования |  | Для установления вида разрешенного использования земельного участка с кодом 12.0 необходима разработка и утверждение документации по планировке территории, включающей в себя установление красных линий обозначающих границы территорий общего пользования |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание  | - объекты капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами (поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости). - котельные;- насосные станции; - водопроводы; - линии электропередач; - трансформаторные подстанции;- газопроводы; - линии связи; - телефонные станции; - стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники,здания или помещения, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг. | - минимальная/максимальная площадь земельных участков -максимальное количество этажей - максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - минимальные отступы от границ земельных участков - максимальный процент застройки в границах земельного участка - минимальный процент озеленения от площади земельного участка | 10/5000 кв.м.2 этажа12 м6 м60%10% |  |
| Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства |
| Не устанавливаются |
| Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительстваустановленные к основным и условно разрешенным видам использования |
| Не устанавливаются  |

\*Примечание: Условно разрешенные виды использования для объектов инженерной инфраструктуры не устанавливаются

2). Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства зоны ИТ1:

|  |  |
| --- | --- |
| **Площадь земельного участка** |  |
| Минимальная | 100 кв.м |
| **Количество этажей** |  |
| максимальное | 2 |
| **Высота зданий, сооружений** |  |
| максимальная | 12 м |
| **Процент застройки** |  |
| максимальный | 60% |
| **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений** | 6 м |
| Для размещения объектов инженерной инфраструктуры - **1 м** |
| **Иные показатели** |  |
| Минимальные отступы от застройки в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений | 6 м |

3). Ограничения и особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне ИТ1:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ пп** | **Вид ограничения** | **Код участка зоны**  |
| **Транспортная инфраструктура** |
| **1. Общие требования.** |
| 1.1 | Внутриквартальные проезды, подъездные пути предназначенные для обеспечения транспортной связи с объектами размещенными на внутриквартальной территории с транспортными магистралями могут не отображаться на схемах и разрабатываются в составе проекта планировки территорий.  | Все участки зоны |
| 1.2 | Покрытие дорог и тротуаров должно осуществляться с применением долговечных устойчивых материалов, допускающих очистку, уборку и надлежащее сохранение их в процессе эксплуатации в летнее и зимнее время. | Все участки зоны |
| **2. Санитарно-гигиенические и экологические требования** |
| 2.1 | Защитные зеленые полосы должны состоять из многорядных посадок пыле-, газоустойчивых древесно-кустарниковых пород с полосами газонов. | Все участки зоны |
| **Инженерная инфраструктура** |
| **3. Общие требования.** |
| 3.1 | Вся территория зоны инженерной инфраструктуры должна использоваться в соответствии с видами разрешенного использования, установленными для этой зоны. Размещение на территории зоны инженерной инфраструктуры объектов жилого и общественно-делового назначения не допускается.  | Все участки зоны |
| 3.2 | Прокладка магистральных коммуникаций должна производиться на территориях зон инженерной и транспортной инфраструктуры. Места прокладки коммуникаций по улицам и транспортным магистралям определяются их поперечными профилями. При прокладке коммуникаций в охранных зонах требуется согласование специально уполномоченных государственных органов.  | Все участки зоны |
| 3.3 | Инженерные сети следует размещать преимущественно в пределах поперечных профилей улиц и дорог:* под тротуарами или разделительными полосами - инженерные сети в коллекторах, каналах или тоннелях;
* в разделительных полосах – тепловые сети, водопровод, газопровод, хозяйственная и дождевая канализация;
* на полосе между красной линией и линией застройки следует размещать газовые сети низкого давления и кабельные сети (силовые, связи, сигнализации и диспетчеризации).
 | Все участки зоны |
| 3.4 | При проектировании и строительстве магистральных коммуникаций не допускается их прокладка под проезжей частью улиц. | Все участки зоны |
| 3.5 | Выбор трасс и проектирование подземных коммуникаций должны производиться с учетом максимального сохранения существующих зеленых насаждений. | Все участки зоны |
| 3.6 | Все подземные коммуникации должны иметь наземные опознавательные знаки установленного образца | Все участки зоны |
| 3.7 | Владельцы подземных и наземных коммуникаций обязаны иметь достоверную и полную документацию по принадлежащим им сетям и сооружениям и в установленные сроки передавать в уполномоченный орган документы об изменениях, связанных с их проектированием, строительством и эксплуатацией.  | Все участки зоны |
| 3.8 | Проектная документация на строительство инженерных сетей разрабатывается по техническим условиям эксплуатирующих организаций на основании градостроительного плана земельного участка, в соответствии со строительными нормами и правилами в увязке с документами по планировке территории. | Все участки зоны |
| 3.9 | Производство земляных работ, связанных с прокладкой инженерных сетей на территории поселения, осуществляются на основании ордера и выполняются в соответствии с утвержденной проектной документацией. | Все участки зоны |
| 3.10 | При прокладке коммуникаций по благоустроенным территориям должны предусматриваться объемы и мероприятия по качественному восстановлению благоустройства в первоначальном объеме, в том числе и озеленению, которые должны быть согласованы с владельцами этих территорий и осуществлены за счет заказчика до ввода в эксплуатацию данного объекта. | Все участки зоны |

**21.2. Зона внешнего транспорта – ИТ2**

На территории Мастюгинского сельского поселения выделяется 1 участок зоны внешнего автомобильного транспорта.

2.1.Описание границ участков зоны ИТ2

|  |  |
| --- | --- |
| **Номер участка**  | **Картографическое описание участка градостроительного зонирования** |
| ИТ2 | 24-19 «Воронеж-Луганск» - х. Бузенки (IV класс) – ИТ 2\1 |

2.2. Градостроительный регламент (регламент определяет режим использования земельных участков в границах территориальной зоны ИТ2, не занятых линейными объектами)

1) Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне ИТ2: 2.2. Градостроительный регламент (регламент определяет режим использования земельных участков в границах территориальной зоны ИТ2, не занятых линейными объектами)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Код** **ВРИ** | **Виды разрешенного использования (ВРИ) земельных участков** | **Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (ОКС)** | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции ОКС** |
| **Показатель** | **Предельные параметры** | **Примечания** |
| ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| 7.0 | Транспорт | Размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ | - минимальная/максимальная площадь земельных участков - максимальный - минимальные размеры земельных участков АЗС с количеством колонок:- на 2 колонки - на 5 колонок - на 7 колонок - предельное количество этажейдля основных зданийдля вспомогательных максимальный процент застройки в границах земельного участка  - минимальный отступ от границ участка -минимальный отступ от границ участка в целях определения мест допустимого размещения объектов инженерной инфраструктуры  | 100/5000 кв.м.0,5 га0,1 га0,2 га0,3 га2 этажа1 этаж60%3 м3 м | Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования и на участки предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.За пределы красных линий в сторону улицы или площади не должны выступать здания и сооружения. В пределах красных линий допускается размещение конструктивных элементов дорожно-транспортных сооружений (опор путепроводов, лестничных сходов пешеходных переходов). |
| 4.9.1 | Объекты придорожного сервиса | Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых);размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса;предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса;размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса |
| 4.9 | Обслуживание автотранспорта | - гаражи с несколькими стояночными местами, - стоянки, -автозаправочные станции (бензиновых, газовых);- магазины сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса;- автомобильные мойки и прачечные для автомобильных принадлежностей, - мастерские для ремонта и обслуживания автомобилей | - минимальная/максимальная площадь земельных участков -максимальное количество этажей - максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - минимальные отступы от границ земельных участков - максимальный процент застройки в границах земельного участка - минимальный процент озеленения от площади земельного участка | 100/5000 кв.м.2 этажа12 м3 м60%10% |  |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание  | - объекты капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами (поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости). - котельные;- насосные станции; - водопроводы; - линии электропередач; - трансформаторные подстанции;- газопроводы; - линии связи; - телефонные станции; - стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники,здания или помещения, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг. | - минимальная/максимальная площадь земельных участков -максимальное количество этажей - максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - минимальные отступы от границ земельных участков - максимальный процент застройки в границах земельного участка - минимальный процент озеленения от площади земельного участка | 100/5000 кв.м.2 этажа12 м3 м60%10% |  |
| Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства |
| Не устанавливаются |
| Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительстваустановленные к основным и условно разрешенным видам использования |
| Не устанавливаются  |

2).Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства зоны ИТ2:

|  |  |
| --- | --- |
| **Площадь земельного участка** |  |
| Максимальная | 5000 кв.м. |
| Минимальная | 200 кв.м |
| **Количество этажей** |  |
| максимальное | 2 |
| **Высота зданий, сооружений** |  |
| максимальная | 12 м |
| **Процент застройки** |  |
| максимальный | 60% |
| **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений** | 6 м |
| Для размещения объектов инженерной инфраструктуры - **1 м** |
| **Иные показатели** |  |
| Минимальные отступы от застройки в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений | 6 м |

3). Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне ИТ2:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ пп** | **Вид ограничения** | **Код участка зоны**  |
| **1. Архитектурно-строительные требования.** |
| 1.1 | За пределы красных линий в сторону улицы или площади не должны выступать здания и сооружения. В пределах красных линий допускается размещение конструктивных элементов дорожно-транспортных сооружений (опор путепроводов, лестничных и пандусных сходов подземных пешеходных переходов, павильонов на остановочных пунктах городского общественного транспорта. | Все участки зоны |
| 1.2 | В исключительных случаях с учетом действующих особенностей участка (поперечных профилей и режимов градостроительной деятельности) в пределах красных линий допускается размещение: -объектов транспортной инфраструктуры (площадки отстоя и кольцевания общественного транспорта, разворотные площадки, площадки для размещения диспетчерских пунктов); -отдельных нестационарных объектов автосервиса для попутного обслуживания (АЗС, АЗС с объектами автосервиса). | Все участки зоны |
| 1.3 | Реконструкция существующей улично-дорожной сети должна включать: -изменения элементов поперечного профиля с учетом современного состояния принятой классификации, ожидаемой интенсивности движения транспорта; -уширение проезжей части перед перекрестками. | Все участки зоны |
| 1.4 | В пределах придорожных полос федеральных автомобильных дорог общего пользования запрещается строительство капитальных сооружений (сооружения со сроком службы 10 и более лет), за исключением объектов дорожной службы, объектов Государственной инспекции безопасности дорожного движения Министерства внутренних дел Российской Федерации и объектов дорожного сервиса, предназначенных для обслуживания владельцев автотранспортных средств и пассажиров. | Все участки зоны |
| 1.5 | Покрытие дорог и тротуаров должно осуществляться с применением долговечных устойчивых материалов, допускающих очистку, уборку и надлежащее сохранение их в процессе эксплуатации в летнее и зимнее время. | Все участки зоны |
| 1.6 | При размещении и проектировании АЗС на магистральных улицах следует предусматривать дополнительные полосы движения для обеспечения въезда и выезда машин. | Все участки зоны |
| **2. Санитарно-гигиенические и экологические требования** |
| 2.1 | Защитные зеленые полосы должны состоять из многорядных посадок пыле-, газоустойчивых древесно-кустарниковых пород с полосами газонов. | Все участки зоны |
| 2.2 | От наземных автостоянок устанавливается санитарный разрыв с озеленением территории, прилегающей к объектам. | Все участки зоны |

Объекты транспортной инфраструктуры с установленной санитарно-защитной зоной:

* Объекты по обслуживанию легковых, грузовых автомобилей с количеством постов не более 10 – санитарно-защитная зона 100 м.
* Стоянки (парки) грузового автотранспорта – санитарно-защитная зона 100 м.
* Автозаправочные станции для заправки грузового и легкового автотранспорта жидким и газовым топливом – санитарно-защитная зона 100 м.
* Мойки грузовых автомобилей портального типа (размещаются в границах промышленных и коммунально-складских зон, на магистралях на въезде населенный пункт, на территории автотранспортных предприятий) – санитарно-защитная зона 100 м.
* Автозаправочные станции для легкового автотранспорта, оборудованные системой закольцовки паров бензина с объектами обслуживания (магазины, кафе) – санитарно-защитная зона 50 м.

### Статья 22. Зоны сельскохозяйственного использования

 В состав зон сельскохозяйственного использования могут включаться: зоны сельскохозяйственных угодий, зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, огородничества, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

Территории зон сельскохозяйственного использования могут быть использованы в целях ведения сельского хозяйства до момента принятия решения об изменении их использования в соответствии с проектами планировки (ст.85 ЗК РФ).

Порядок осуществления хозяйственной деятельности на территориях зон сельскохозяйственного использования определяется собственниками, пользователями, арендаторами земельных участков в соответствии с природно-сельскохозяйственным районированием земель, градостроительным зонированием, проектами планировки и землеустроительной документацией.

Земельные участки, расположенные на территориях зон сельскохозяйственного использования могут быть предоставлены гражданам и юридическим лицам в собственность или аренду для садоводства, огородничества, сенокошения и других аналогичных целей, не связанных со строительством.

Территории зон сельскохозяйственного использования могут быть переведены в состав другой функциональной зоны, в соответствии с утвержденной градостроительной документацией, градостроительным регламентом, установленным настоящими Правилами для конкретных территорий поселения.

На территориях зон сельскохозяйственного использования не допускается размещение объектов производственного несельскохозяйственного назначения, оказывающих вредное влияние на окружающую среду.

**22.1. Зона сельскохозяйственного использования в границах населенных пунктов - СХ1**

На территории Мастюгинского сельского поселения в составе земель населенных пунктов выделяется 6 участков зоны сельскохозяйственного использования, в том числе:

- в селе Мастюгинское выделяется 3 участка;

- в хуторе Бузенки выделяется 3 участка;

1. Населенный пункт – с. Мастюгино (СХ1\1)

|  |  |
| --- | --- |
| **Номер участка градостроительного зонирования** | **Картографическое описание участка градостроительного зонирования** |
| СХ1/1/1 | Граница зоны проходит от точки 1 до точки 3 вдоль границ населенного пункта в северо-восточном направлении. Затем до точки 2 в северо-западном направлении и до точки 1 в юго-западном направлении. |
| СХ1/1/2 | Граница зоны проходит от точки 73 до точки 74 в юго-восточном направлении. Далее вдоль границ населенного пункта до точки 73 в северо-западном направлении вдоль границ населенного пункта. |
| СХ1/1/3 | Граница зоны проходит от точки 90 до точки 102 в северо-восточном направлении. Далее до точки 101 и 98 в юго-восточном направлении. Затем до точки 97 в юго-западном направлении вдоль границ населенного пункта. Далее до точки 96 в северо-восточном направлении, до точки 95, 94 в северо-западном направлении и до точки 93 в северном направлении. Затем граница идет до точки 92 и 91 в юго-западном направлении и до точки 90 в северо-западном направлении |

1. Населенный пункт – х. Бузенки (СХ1\2)

|  |  |
| --- | --- |
| **Номер участка градостроительного зонирования** | **Картографическое описание участка градостроительного зонирования** |
| СХ1/2/1 | Граница зоны проходит от точки 1 до точки 2 вдоль границ населенного пункта в юго-восточном направлении. Затем до точки 1 в северо-западном направлении. |
| СХ1/2/2 | Граница зоны проходит от точки 7 до точки 9 в юго-восточном направлении вдоль границ населенного пункта. Далее вдоль границ населенного пункта до точки 8 в юго-западном направлении. Затем до точки 7 в северо-западном направлении. |
| СХ1/2/3 | Граница зоны проходит от точки 20 до точки 21 в юго-восточном направлении. Затем до точки 19 в северо-западном направлении. И до точки 20 в северо-западном направлении. |

22.1.2. Градостроительный регламент зоны для сельскохозяйственного использования

1. Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне СХ1:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Код** **ВРИ** | **Виды разрешенного использования (ВРИ) земельных участков** | **Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (ОКС)** | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции ОКС** |
| **Показатель** | **Предельные параметры** | **Примечания** |
| ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| 1.1 | Растениеводство | -осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур | - минимальная/максимальная площадь земельных участков - иные параметры: максимальная высота объектов капитального строительства, отступы от границ земельных участков, процент застройки земельного участка  | 150/5000 кв.м.не подлежат установлению |  |
| 1.12 | Пчеловодство | -осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых;размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведениях иных полезных насекомых;размещение сооружений используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства |
| 13.1 | Ведение огородничества | -осуществление деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур;- размещение некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений, предназначенных для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции |
| УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| 1.8 | Скотоводство | - хозяйственная деятельность, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанная с разведением сельскохозяйственных животных: - сенокошение, - выпас сельскохозяйственных животных, - производство кормов, - размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных; - разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) | - минимальная/ максимальная площадь земельного участка -минимальные отступы от границы земельного участкамаксимальное количество этажей  максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - максимальный процент застройки в границах земельного участка  | 150/500000 кв. м;3 м;3 этажа12 м40% | Размеры земельных участков, предоставляемых для целей, обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности, определяются в соответствии с утвержденными в установленном порядке нормами или проектно-технической документацией. (ЗК 136-ФЗ ст. 88) |
| 1.15 | Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции | -размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции | - минимальная/максимальная площадь земельного участка- минимальные отступы от границы земельного участка | 150/50000 кв. м.3 м |  |
| 1.18 | Обеспечение сельскохозяйственного производства | - машинно-транспортные и ремонтные станции, ангары и гаражи для сельскохозяйственной техники, - амбары, - водонапорные башни, - трансформаторные станции и иное техническое оборудование, используемое для ведения сельского хозяйства | - максимальный процент застройки в границах земельного участка - максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли)  - минимальный процент озеленения от общей площади земельного участка | 40%12 м15% |  |
|  |  |  |  |  |  |
| ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, УСТАНОВЛЕННЫЕ К ОСНОВНЫМ |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание  | - объекты капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами (поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости). - котельные;- водозаборы;- очистные сооружения;- насосные станции; - водопроводы; - линии электропередач; - трансформаторные подстанции;- газопроводы; - линии связи; - телефонные станции; - канализация; - стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники,здания или помещения, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг | - минимальная/максимальная площадь земельных участков -максимальное количество этажей  - максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - минимальные отступы от границ смежных земельных участков, от фронтальной границы участка- максимальный процент застройки в границах земельного участка - минимальный процент озеленения от площади земельного участка. | 150/5000 кв.м.3 этажей 12 м3 м6 м.40%10% |  |
| 12.0 | Общее пользование территории | -размещение автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, парков, скверов, площадей, бульваров, набережных и других мест, постоянно открытых для посещения без взимания платы | Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования |  | Для установления вида разрешенного использования земельного участка с кодом 12.0 необходима разработка и утверждение документации по планировке территории, включающей в себя установление красных линий обозначающих границы территорий общего пользования |

2). Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства зоны **СХ1:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Площадь земельного участка**  |  |
| Максимальная | 5000 кв.м. |
| Минимальная | 150 кв.м |
| **Количество этажей**  |  |
| максимальное | 3 |
| **Высота зданий, сооружений**  |  |
| максимальная | 12 м |
| **Процент застройки**  |  |
| максимальный | 40% |
| **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений** | 3 м |
| **Иные показатели** |  |
| Минимальные отступы от застройки в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений | 6 м |
| отступ застройки от границ земельных участков  | до жилого дома на участке для ведения личного подсобного хозяйства– 3 м;в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка при согласии соседей (заверяется нотариально) составляет не менее:1,0 м - для одноэтажного жилого дома;1,5 м - для двухэтажного жилого дома;2,0 м - для трехэтажного жилого дома, при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 6 м |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ пп** | **Вид ограничения** | **Код участка зоны**  |
| **1. Санитарно-гигиенические и экологические требования** |
| 1.1 | Регулярная санитарная очистка территории | Все участки зоны |
| 1.2 | Для участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон промышленных и сельскохозяйственных предприятий, объектов спецназначения, действуют дополнительные регламенты в соответствии со ст. 25 настоящих Правил. | Все участки зоны |
| 1.3 | Запрет на устройство открытых стоков от хозяйственных построек для участков, расположенных в водоохраной зоне реки. | Все участки зоны |
| 1.4 | Мониторинг уровня положения грунтовых вод в целях исключения случаев подтопления | Все участки зоны |
| **2. Защита от опасных природных процессов** |
| 2.1 | Проведение дополнительных мероприятий по защите от затопления паводком в соответствии со статьей 25 настоящих Правил. | Все участки зоны |
| 2.2 | Для участков зоны, расположенных в границах водоохраной зоны действуют дополнительные регламенты в соответствии со статьей 25 настоящих Правил. | Все участки зоны |
| **3. Охрана объектов культурного наследия** |
| 3.1 | Для участков зоны, расположенных в границах объектов культурного наследия действуют дополнительные регламенты в соответствии со статьей 25 настоящих Правил | Все участки зоны |

### 22.2. Зона (территория) сельскохозяйственных угодий в границах земель сельскохозяйственного назначения СХ2

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

### Статья 23. Зоны водных объектов общего пользования

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

**23.1. Зона водных объектов общего пользования - водотоков и замкнутых водоемов (рек, озер, болот, ручьев, родников) – В1**

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

На территории Мастюгинского сельского поселения расположено 4 водных объекта:

1. р. Девица в юго-западной стороне от с. Мастюгино, водоохранная зона составляет 100 м;

2. Б/н, у с. Мастюгино к юго-западу (Острогожский р-н) водоохранная зона составляет – 50 м;

3. Б/н, у с. Мастюгино к юго-западу (Острогожский р-н) водоохранная зона составляет – 50 м;

4. Б/н, в селе Мастюгино водоохранная зона составляет – 50 м;

**Статья 24 Зона лесов**

**24.1 Зона земель лесного фонда Л1**

В составе земель лесного фонда могут быть выделены участки, предоставленные для осуществление видов деятельности в сфере охотничьего хозяйства; ведение сельского хозяйства; осуществление научно-исследовательской деятельности, образовательной деятельности; осуществление рекреационной деятельности; строительства и эксплуатации водохранилищ и иных искусственных водных объектов, строительства, реконструкции, эксплуатация линий электропередачи, линий связи, дорог, трубопроводов и других линейных объектов, территории объектов культурного наследия, иных установленных законодательством целей

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

* + 1. **Статья 25. Зоны специального назначения.**
		2. **1.Зона кладбищ - Cн1.**

На территории Мастюгинского сельского поселения выделяется 2 участка зоны кладбищ, в том числе:

в населенном пункте с. Мастюгино выделяется 1 участок;

в населенном пункте х. Бузенки выделяется 1 участок.

* 1. Описание прохождения границ участков зоны кладбищ - Сн1

**с. Мастюгино**

|  |  |
| --- | --- |
| **Номер участка градостроительного зонирования** | **Картографическое описание участка градостроительного зонирования** |
|
| Сн1/1/1 | Граница зоны проходит от точки 117 до точки 111 в северо-восточном направлении, затем до точки 119 в юго-восточном направлении, затем до точки 118 в юго–западном направлении, затем до точки 117 в северо-западном направлении.Границы зоны находятся в границах существующего кладбища, расположенного в восточной части села по ул. Куркина. |

**х. Бузенки**

|  |  |
| --- | --- |
| **Номер участка зоны** | **Картографическое описание** |
|
| Сн1/2/1 | Граница зоны проходит от точки 31 до точки 32 в юго-восточном направлении, затем до точки 34 в юго-западном направлении, затем до точки 33 в северо–западном направлении, затем до точки 31 в северо-восточном направлении.Границы зоны находятся в границах существующего кладбища, расположенного в восточной части хутора по ул. Центральная. |

**1.2. Градостроительный регламент зоны кладбищ Сн1**

**1) Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Сн1:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
| * Действующие кладбища;
* Кладбища, закрытые на период консервации;
* Объекты, связанные с отправлением культа;
* Мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;
* Административные здания кладбищ;
* Ритуальная деятельность, код: 12.1
 | * Вспомогательные здания и сооружения, связанные с ведущим видом использования;
* Здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения,
* Гостевые автостоянки, парковки,
* Площадки для сбора мусора
* Сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения,
* Общественные туалеты;
* Благоустройство территорий
 |
| **Условно разрешенные виды использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов**  |
| * Отделения, участковые пункты полиции;
* Киоски, временные павильоны розничной торговли;
* Оранжереи;
* Хозяйственные корпуса
 | * Сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения,
* Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования;
* Резервуары для хранения воды;
* Объекты пожарной охраны.
* Общественные туалеты;
* Парковки
 |

**2). Параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны Сн1:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Площадь земельного участка** |  |
| Максимальная | 20000 кв.м. |
| Минимальная | 100 кв.м. |
| Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений | 6 м |
| Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | 12 м |
| Для культовых объектов предельная высота зданий, сооружений - 35 м |
| **Процент застройки** |  |
| максимальный | 10% |
| **Иные показатели** |  |
| Площадь мест захоронения | 65 - 70% |

**3). Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне Сн1:**

####  Проектирование кладбищ и организацию их санитарно-защитных зон следует вести с учетом СанПиН 2.1.2882-11, СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, регионального норматива градостроительного проектирования № 25-п от 05.06.2008, санитарных правил устройства и содержания кладбищ и в соответствии с требованиями статьи 26 настоящих Правил.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ пп** | **Вид ограничения** | **Код участка зоны**  |
| **1. Санитарно-гигиенические и экологические требования** |
| 1.1 | Кладбища с погребением путем предания тела (останков) умершего земле (захоронение в могилу, склеп) размещают на расстоянии:а) от жилых, общественных зданий, спортивно-оздоровительных и санаторно-курортных зон:* 500 м - при площади кладбища от 20 до 40 га (размещение кладбища размером территории более 40 га не допускается);
* 300 м - при площади кладбища до 20 га;
* 100 м - кладбища смешанного и традиционного захоронения площадью 10 и менее га;
* 50 м - для сельских, закрытых кладбищ и мемориальных комплексов.

б) от водозаборных сооружений централизованного источника водоснабжения населения - не менее 1000 м с подтверждением достаточности расстояния расчетами поясов зон санитарной охраны водоисточника и времени фильтрации;в) в сельских населенных пунктах, в которых используются колодцы, каптажи, родники и другие природные источники водоснабжения, при размещении кладбищ выше по потоку грунтовых вод, санитарно-защитная зона между кладбищем и населенным пунктом обеспечивается в соответствии с результатами расчетов очистки грунтовых вод и данными лабораторных исследований.Размер санитарно-защитных зон после переноса кладбищ, а также закрытых кладбищ для новых погребений по истечении кладбищенского периода остается неизменной. | Все участки зоны |
| 1.2 | По территории санитарно-защитных зон и кладбищ запрещается прокладка сетей централизованного хозяйственно-питьевого водоснабжения.На кладбищах и в зданиях похоронного назначения следует предусматривать систему водоснабжения. При отсутствии централизованных систем водоснабжения и канализации допускается устройство шахтных колодцев для полива и строительство общественных туалетов выгребного типа в соответствии с требованиями санитарных норм и правил.На участках кладбищ предусматривается зона зеленых насаждений шириной не менее 20 м, стоянки автокатафалков и автотранспорта, урны для сбора мусора, площадки для мусоросборников с подъездами к ним. | Все участки зоны |

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

**26.1. Зоны охраны объектов культурного наследия**

На территории Мастюгинского сельского поселения расположено 3 объекта культурного наследия:

1. Городище «Белая гора» у с. Мастюгино;

2. Курганная группа у с. Мастюгино (эпоха бронзы).

3. Курганная группа у с. Мастюгино.

У данных памятников истории и культуры нет утверждённой зоны охраны, зона не подлежит отображению.

Границы зон охраны объектов культурного наследия определяются проектом и утверждаются для каждого объекта индивидуально постановлением правительства Воронежской области.

Согласно постановлению правительства Российской Федерации от 26 апреля 2008г. №315 «Об утверждении положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

**26.2. Зона особо охраняемых природных территорий – ОХ**

На территории Мастюгинского сельского поселения расположена особо охраняемая природная территория:

В южной части поселения находится – региональный заказник «Родники»

В соответствии с статьей 36 части 6 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются для земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов). Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными органами исполнительной власти субъектов РФ или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами (статья 36, части 7 Градостроительного кодекса РФ).

**26.3. Ограничения по экологическим и санитарно-гигиеническим условиям:**

**26.3.1. Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы**

Границы и режимы использования водоохранных зон установлены Водным кодексом Российской Федерации. Водоохранные зоны выделяются в целях:

- предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод,

- предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов,

- сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

1) Параметры зоны:

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

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

1) до десяти километров - в размере 50 метров;

2) от десяти до пятидесяти километров - в размере 100 метров;

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

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

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

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

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

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

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

2) Ограничения деятельности:

В границах водоохранных зон запрещаются:

1) использование сточных вод для удобрения почв;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

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

1) распашка земель;

2) размещение отвалов размываемых грунтов;

3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

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

**26.3.2. Зона санитарной охраны источников водоснабжения (водозаборов).**

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

1) Параметры зоны:

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

2) Ограничения деятельности:

На территории первого пояса запрещается:

- посадка высокоствольных деревьев;

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

- размещение жилых и общественных зданий, проживание людей;

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

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

Допускаются рубки ухода и санитарные рубки леса.

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

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

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

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

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

- применение удобрений и ядохимикатов;

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

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

- на территории третьего пояса рубка леса главного пользования и реконструкции. Допускаются только рубки ухода и санитарные рубки леса.

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

**26.4. Ограничения по требованиям охраны инженерно-транспортных коммуникаций**

 **26.4.1. Полоса отвода и придорожная полоса автомобильных дорог[[1]](#footnote-1).**

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

1) В пределах полосы отвода автомобильной дороги запрещается:

а) строительство жилых и общественных зданий, складов;

б) проведение строительных, геолого-разведочных, топографических, горных и изыскательских работ, а также устройство наземных сооружений;

в) размещение зданий, строений, сооружений, устройств и объектов, не связанных с обслуживанием федеральной автомобильной дороги, ее строительством, реконструкцией, ремонтом, содержанием и эксплуатацией;

г) распашка земельных участков, покос травы, рубка и повреждение лесных насаждений и иных многолетних насаждений, снятие дерна и выемка грунта;

д) установка рекламных конструкций, не соответствующих требованиям технического регламента и нормативных актов по вопросам безопасности движения транспорта, а также информационных щитов и указателей, не имеющих отношения к безопасности дорожного движения.

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

**26.4.2. Охранная зона магистральных трубопроводов[[2]](#footnote-2)**.

Проектирование, строительство, эксплуатация магистральных трубопроводов ведется согласно требованиям СНиП 2.05.06-85\* Магистральные трубопроводы. Охранные зоны магистральных трубопроводов в соответствии с Правилами охраны магистральных трубопроводов, утвержденными постановлением Госгортехнадзора России от 22.04 1992 № 9 (ред от 23.11.1994) составляют:

– вдоль трасс трубопроводов, транспортирующих нефть, природный газ,

нефтепродукты – в виде участка земли, ограниченного условными линиями,

проходящими в 25 м от оси трубопровода с каждой стороны;

– вокруг технологических установок подготовки продукции к транспорту, головных

и перекачивающих и наливных насосных станций, компрессорных и

газораспределительных станций, станций подземного хранения газа,

нефтепродуктов в виде участка земли, ограниченного замкнутой линией,

отстоящей от границ указанных объектов на 100 м во все стороны.

**26.4.3. Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства[[3]](#footnote-3)**

1) Размеры охранных зон

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

до 1 кВ – 2 м.

1-20 кВ – 10 м.

35 кВ – 15 м.

110 кВ – 20 м.

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

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

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

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

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

в) посадка и вырубка деревьев и кустарников;

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

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

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

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

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

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

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

Для вновь проектируемых ВЛ, а также зданий и сооружений допускается принимать границы санитарных разрывов вдоль трассы ВЛ с горизонтальным расположением проводов и без средств снижения напряженности электрического поля по обе стороны от нее на следующих расстояниях от проекции на землю крайних фазных проводов в направлении, перпендикулярном ВЛ:

- 20 м - для ВЛ напряжением 330 кВ;

**26.4.4. Охранная зона и санитарно-защитная зона линий связи[[4]](#footnote-4)**

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

1) Охранные зоны

а) устанавливаются охранные зоны:

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

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

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

б) создаются просеки в лесных массивах и зеленых насаждениях:

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

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

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

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

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

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

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

**26.5. Ограничения по воздействию природных и техногенных факторов**

**26.5.1. Зоны подтопления грунтовыми водами**

Защита от подтопления должна включать в себя:

* локальную защиту зданий, сооружений, грунтов оснований и защиту застроенной территории в целом;
* водоотведение;
* утилизацию (при необходимости очистки) дренажных вод;
* систему мониторинга за режимом подземных и поверхностных вод, за расходами (утечками) и напорами в водонесущих коммуникациях, за деформациями оснований, зданий и сооружений, а также за работой сооружений инженерной защиты.

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

**26.5.2. Зона затопления паводком 1% обеспеченности**

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

**26.5.3. Территории подверженные экзогенным геологическим процессам: овражные и прибрежно-склоновые (в т. ч. оползневые) территории;**

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

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

**26.5.4. Нарушенные территории**.

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

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

1. Правила установления и использования полос отвода федеральных автомобильных дорог, утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 14 апреля 2007 г. N 233 [↑](#footnote-ref-1)
2. «Правила охраны магистральных трубопроводов» (утв.постановлением Госгортехнадзора России от 22.04.1992 г. N 9 и Министерством топлива и энергетики России от 29.04.1992 г.) [↑](#footnote-ref-2)
3. Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 г. № 160 **«**О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» [↑](#footnote-ref-3)
4. Правила охраны линий и сооружений связи Российской Федерации, утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 9 июня 1995 г. N 578; СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03 [↑](#footnote-ref-4)