**СОВЕТ НАРОДНЫХ ДЕПУТАТОВ**

**ОЛЬШАНСКОГОСЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**ОСТРОГОЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**

**ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ**

**РЕШЕНИЕ**

28 октября 2016 года № 68

с. Нижний Ольшан

**О внесения изменений и дополнений в**

**Правила землепользования и застройки**

**Ольшанского сельского поселения**

**Острогожского муниципального района**

**Воронежской области, утверждённые**

**решением Совета народных депутатов**

**Ольшанского сельского поселения**

**от 23.08.2013 г. № 130 «Об утверждении**

**Правил землепользования и застройки**

**Ольшанского сельского поселения**

**Острогожского муниципального района**

**Воронежской области» (в ред. решения**

**от 26.01.2016 № 30)**

Руководствуясь Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», и в целях приведения Правил землепользования и застройки Ольшанского сельского поселения Острогожского муниципального района Воронежской области в соответствие с действующим законодательством Российской Федерации, Совет народных депутатов Ольшанского сельского поселения

**РЕШИЛ:**

1. Внести изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки Ольшанского сельского поселения утверждённые решением Совета народных депутатов Ольшанского сельского поселения от 23.08.2013 г. № 130 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Ольшанского сельского поселения Острогожского муниципального района Воронежской области» (в ред. решений от 26.01.2016 № 30), изложив текстовую часть в новой редакции согласно приложению № 1.

2.Настоящее решение подлежит обнародованию.

3.Настоящее решение разместить на сайте администрации Ольшанского сельского поселения Острогожского муниципального района Воронежской области.

4. Контроль за исполнением настоящего решения оставляю за собой.

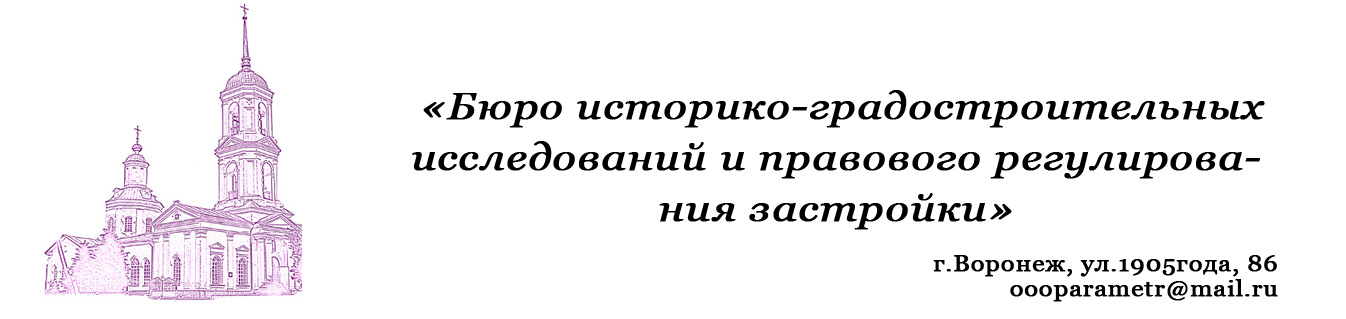
Глава Ольшанского сельского поселения Ю.Е. Токарев

Приложение № 1

к решению Совета народных депутатов

Ольшанского сельского поселения

от 28.10.2016 г. № 68

****

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**ОЛЬШАНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**ОСТРОГОЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**

**ВОРОНЕЖСКОЙ области**

**Оглавление**

[Раздел I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОЛЬШАНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ И ВНЕСЕНИЯ 4](#_Toc302050792)

[В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ 4](#_Toc302050793)

[1. Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления Ольшанского сельского поселения 4](#_Toc302050794)

[**Статья 1. Сфера применения правил землепользования и застройки Ольшанского сельского поселения** 4](#_Toc302050795)

[**Статья 2. Основные понятия, используемые в правилах землепользования и застройки Ольшанского сельского поселения и их определения** 4](#_Toc302050796)

[**Статья 3. Полномочия органов местного самоуправления поселения в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки** 7](#_Toc302050797)

[**Статья 4. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки** 7](#_Toc302050798)

[**Статья 5. Общие положения о градостроительном зонировании территории поселения** 8](#_Toc302050799)

[**Статья 6. Использование земельных участков, на которые распространяется действие градостроительных регламентов** 10](#_Toc302050800)

[**Статья 7. Особенности использования и застройки земельных участков, расположенных на территориях, отнесенных Правилами к различным территориальным зонам** 11](#_Toc302050801)

[**Статья 8. Особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительным регламентам** 12](#_Toc302050802)

[**Статья 9. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства** 12](#_Toc302050803)

[2. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ 13](#_Toc302050804)

[**Статья 10. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** 13](#_Toc302050805)

[**Статья 11. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства** 14](#_Toc302050806)

[**Статья 12. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства** 15](#_Toc302050807)

[3. ПОЛОЖЕНИЕ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ 16](#_Toc302050808)

[**Статья 13. Общие положения о подготовке документации по планировке территории** 16](#_Toc302050809)

[4. ПОЛОЖЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ 17](#_Toc302050810)

[**Статья 14. Общие положения о порядке проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки** 17](#_Toc302050811)

[5. ПОЛОЖЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ 17](#_Toc302050812)

[**Статья 15. Порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки Ольшанского сельского поселения** 17](#_Toc302050813)

[6. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ 20](#_Toc302050814)

[**Статья 16. Общие принципы регулирования иных вопросов землепользования и застройки на территории Ольшанского сельского поселения** 20](#_Toc302050815)

[РАЗДЕЛ 2. КАРТА (СХЕМА) ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ 20](#_Toc302050816)

[**Статья 17. Состав и содержание карт (схем) градостроительного зонирования** 20](#_Toc302050817)

[РАЗДЕЛ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ 21](#_Toc302050818)

[**Статья 18. Общие положения о градостроительных регламентах территориальных зон** 21](#_Toc302050819)

[**Статья 19. Жилые зоны** 21](#_Toc302050820)

[**Статья 20. Общественно-деловые зоны** 35](#_Toc302050821)

[**Статья 21. Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры** 38](#_Toc302050822)

[**Статья 22. Зоны сельскохозяйственного использования** 47](#_Toc302050824)

[**Статья 23. Зоны специального назначения** 51](#_Toc302050825)

[**Статья 24. Производственно-коммунальные зоны**. 57](#_Toc302050826)

[**Статья 25. Зоны водных объектов общего пользования** 62](#_Toc302050827)

[**Статья 26. Зона лесов** 62](#_Toc302050828)

[**Статья 27. Зона объектов культурного наследия** 62](#_Toc302050829)

[**Статья 28. Дополнительные градостроительные регламенты и ограничения в зонах с особыми условиями использования территории и иных зонах с особыми условиями использования земельных участков.** 64](#_Toc302050830)

**Раздел I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОЛЬШАНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ И ВНЕСЕНИЯ**

**В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ**

**1. Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления Ольшанского сельского поселения**

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

1. Правила землепользования и застройки Ольшанского сельского поселения (далее по тексту - Правила) - документ градостроительного зонирования, принятый в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131 – ФЗ «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, Ольшанского сельского поселения, генеральным планом Ольшанского сельского поселения и устанавливающий порядок применения Правил и порядок внесения изменений в Правила, территориальные зоны, градостроительные регламенты.

2. Правила вводят в Ольшанском сельском поселении (далее по тексту - поселение) 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 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 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 поселения.

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

В настоящих Правилах используются следующие основные понятия:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

жилой район - структурный элемент жилой территории населенного пункта;

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

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

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

зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения - организуются в составе трех поясов: первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала; второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения;

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

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

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

микрорайон (квартал) - структурный элемент жилой застройки;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

этажность здания - количество этажей, определяемое как сумма наземных этажей (в том числе мансардных) и цокольного этажа (в случае, если верх его перекрытия 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 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 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 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 предоставления 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 поселения, депутаты Совета народных депутатов 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 района, иных органов и организаций.

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

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

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

1.1. Жилые зоны:

- Зона застройки малоэтажными жилыми домами - Ж 1;

1.2. Общественно-деловые зоны:

- Зона многофункционального общественно-делового центра - О1;

1.3. Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры:

- Зона инженерно-транспортной инфраструктуры в границах населенных пунктов - ИТ1;

-Зона внешнего автомобильного транспорта-ИТ2;

-Зона железнодорожного транспорта-ИТ3.

1.4. Зоны сельскохозяйственного использования:

- Зона сельскохозяйственного использования в составе земель населенных пунктов - СХ1

-Территория сельскохозяйственных угодий в границах земель сельскохозяйственного назначения СХ2;

1.5. Зоны специального назначения:

- Зона кладбищ - СН1;

- Зона скотомогильников – СН2;

- Зона сбора отходов потребления – СН3.

1.6. Зоны водных объектов общего пользования, в том числе подзоны:

- Зона водных объектов общего пользования - водотоков и замкнутых водоемов (рек, озер, прудов, болот) – В1;

1.7. Производственно-коммунальные зоны:

-Зона размещения предприятий IV и V класса санитарной классификации-П1

1.8. Зоны лесов;

-Территории земель лесного фонда– Л1

1.9. Зоны объектов культурного наследия

-Зона объектов культурного наследия –Ох1

-Зона выявленных объектов культурного наследия - Ох2

**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 поселения и населенных пунктов.

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

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

**4.** Границы территориальных зон установлены с учетом:

1) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;

2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом поселения;

3) определенных Градостроительным Кодексом Российской Федерации территориальных зон;

4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

5) планируемых изменений границ земель различных категорий;

6) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

**5.** 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.

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

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

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

**9.** Градостроительные регламенты установлены с учетом:

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

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

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных генеральным планом поселения, с учетом утвержденных в составе схемы территориального планирования 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;

4) видов территориальных зон;

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

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

11. На земельные участки в границах территорий памятников, а также в границах выявленных объектов культурного наследия (памятников и ансамблей); в границах территорий общего пользования; занятых линейными объектами; предоставленных 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.

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. Градостроительные регламенты для зон с особыми условиями использования территории устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

14. 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.

15. 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.

16. 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 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 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 поселения, устанавливающими особенности осуществления указанной деятельности на территории поселения.

**2. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО**

**ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО**

**СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ**

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

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

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

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

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

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

3. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения принимается в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации и настоящими Правилами (статья 11).

4. 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 соответствующее разрешение, в порядке установленном статьей 12 настоящих Правил.

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

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

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

- при подготовке документации по планировке территории;

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

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

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

В заключениях характеризуется возможность и условия соблюдения заявителем технических регламентов и нормативов, установленных в целях охраны окружающей природной среды и объектов культурного наследия, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей, соблюдения прав и интересов владельцев 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 результатах публичных слушаний, подлежащее опубликованию, и рекомендации для главы администрации поселения о предоставлении разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

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

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

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

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

2. 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 1 настоящей статьи, которые препятствуют эффективному использованию земельного участка без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

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

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

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

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

4. 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.

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

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

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.

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

**ТЕРРИТОРИИ**

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

1. Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются администрацией 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 Борщевского сельского поселения и настоящих Правил.

3. Состав и содержание документации по планировке территории определяются Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Воронежской области и правовыми актами 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. Порядок проведения публичных слушаний устанавливается правовым актом Совета народных депутатов поселения.

6. Документация по планировке территории утверждается главой администрации поселения, подлежит опубликованию и размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Острогожского муниципального района и иных информационных системах, в соответствии с действующим законодательством.

7. После утверждения документации по планировке территории в установленном порядке, в настоящие Правила могут быть внесены соответствующие изменения.

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

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

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

2. Публичные слушания проводятся:

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

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

- по проектам планировки территории и проектам межевания территорий;

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

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

- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

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

**5. ПОЛОЖЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ** **В ПРАВИЛА**

**ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**Статья 15. Порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки Ольшанского сельского поселения**

1. Внесение изменений в Правила осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, Воронежской области, правовыми актами органов местного самоуправления поселения.

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

- несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану поселения, схеме территориального планирования Острогожского муниципального района, возникшее в результате внесения в генеральный план или схему территориального планирования муниципального района изменений;

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

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

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

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

- органами местного самоуправления 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 администрации поселения.

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

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

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

Указанное решение о подготовке проекта внесения изменений в Правила подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

6. Комиссия осуществляет проверку проекта внесения изменений в Правила. По результатам проверки Комиссия направляет проект внесения изменений в Правила главе администрации поселения, или на доработку.

7. Глава администрации поселения при получении от Комиссии проекта внесения изменений в Правила принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.

8. Публичные слушания по проекту внесению изменений в Правила проводятся Комиссией в порядке, определяемом законодательством Российской Федерации, Воронежской области, правовыми актами поселения и настоящими Правилами.

В случае если внесение изменений в Правила связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по проекту внесения 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 проекту изменений в Правила правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий. Указанные извещения направляются в срок не позднее чем через пятнадцать дней со дня принятия главой администрации поселения решения о проведении публичных слушаний по проекту внесения изменений в Правила.

В случае подготовки проекта изменений в Правила в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания по внесению изменений в правила землепользования и застройки проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. В этих случаях срок проведения публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

9. После завершения публичных слушаний по проекту изменений в Правила Комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект правил землепользования и застройки и представляет указанный проект главе администрации поселения. Обязательными приложениями к проекту изменений в Правила являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

10. Глава администрации поселения в течение десяти дней после представления ему проекта изменений в Правила и указанных в [пункте 9](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=111908;fld=134;dst=100507) настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в Совет народных депутатов поселения или об отклонении проекта изменений в Правила и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

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

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

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

**6. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ**

**ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

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

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

**РАЗДЕЛ 2. КАРТА (СХЕМА) ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**

**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. После утверждения границ зон с особыми условиями использования территории, границ территорий объектов культурного наследия эти границы должны быть также указаны на картах градостроительного зонирования.

2.Карта границ территориальных зон состоит из сводной карты (схемы) всей территории поселения и двух фрагментов карты (схемы) по количеству населенных пунктов поселения:

1) фрагмент 1: Карта (схема) градостроительного зонирования территории населенного пункта – село Нижний Ольшан, совмещенная со схемой границ зон с особыми условиями использования территории;

2) фрагмент 2: Карта (схема) градостроительного зонирования территории населенного пункта – село Верхний Ольшан, совмещенная со схемой границ зон с особыми условиями использования территории;

3) фрагмент 3: Карта (схема) градостроительного зонирования территории населенного пункта – деревня Коловатовка, совмещенная со схемой границ зон с особыми условиями использования территории;

4) фрагмент 4: Карта (схема) градостроительного зонирования территории населенного пункта – хутор Шинкин, совмещенная со схемой границ зон с особыми условиями использования территории;

5) фрагмент 5: Карта (схема) градостроительного зонирования территории населенного пункта – хутор Засосна, совмещенная со схемой границ зон с особыми условиями использования территории;

3. 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.

4. Номер каждого участка градостроительного зонирования является уникальным.

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

**РАЗДЕЛ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

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

1. 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 (основные виды разрешенного использования, условно разрешенные виды использования и вспомогательные виды разрешенного использования);

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

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

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

- предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

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

- иные показатели.

3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, указанные в статье 28 настоящих Правил.

**Статья 19. Жилые зоны**

1. **Зона застройки малоэтажными жилыми домами - Ж 1**

Зона предназначены для застройки малоэтажными жилыми домами: индивидуальными, блокированными многоквартирными и вспомогательными зданиями и сооружениями в целях проживания, отдыха, ведения ограниченного личного подсобного хозяйства, осуществления ограниченной индивидуальной трудовой деятельности.

На территории поселения выделяется 67 участков зоны застройки малоэтажными жилыми домами.

* 1. Описание прохождения границ зоны Ж1:

в населенном пункте **с. Нижний Ольшан**:

|  |  |
| --- | --- |
| **Номер участка зоны** | **Картографическое описание** |
| Ж1/1/1 | Участок градостроительного зонирования расположен в центральной части населенного пункта. Граница зоны участка градостроительного зонирования проходит вдоль пер.Садовый, через точки 1-2, обозначенные на карте градостроительного зонирования. Далее вдоль ул. Толпыгинская, затем вдоль внутрихозяйственных проездов, через точки 3-4-5. Далее огибает территорию общественно-деловой зоны и проходит вдоль ул. Почтовая. Затем снова огибает территорию общественно-деловой зоны, проходя через точки 6-7-8-9-10-11, обозначенные на карте градостроительного зонирования. |
| Ж1/1/2 | Участок градостроительного зонирования расположен в центральной части населенного пункта и ограничен со всех сторон внутрихозяйственными проездами. Граница зоны участка градостроительного зонирования проходит через точки 12-13-14, обозначенные на карте градостроительного зонирования. |
| Ж1/1/3 | Участок градостроительного зонирования ограничен со всех сторон внутрихозяйственными проездами. Граница зоны участка градостроительного зонирования проходит через точки 15-16-17, обозначенные на карте градостроительного зонирования. |
| Ж1/1/4 | Участок градостроительного зонирования с юга ограничен ул. Почтовая, с севера - ул. Толпыгинская, с запада - пер. Сухаревка, с внутрихозяйственным проездом. Граница зоны участка градостроительного зонирования проходит через точки 18-19-20, обозначенные на карте градостроительного зонирования. |
| Ж1/1/5 | Участок градостроительного зонирования с юга ограничен ул.Почтовая, с запада - пер. Демьяновский, с востока - пер. Сухаревка, с севера - ул. Толпыгинская. Граница зоны участка градостроительного зонирования проходит через точки 21-22-23-24, обозначенные на карте градостроительного зонирования. |
| Ж1/1/6 | Участок градостроительного зонирования ограничен улицами Мира, Толпыгинская, Почтовая, пер. Демьяновский. Граница зоны участка градостроительного зонирования проходит через точки 25-26-27, обозначенные на карте градостроительного зонирования. |
| Ж1/1/7 | Граница зоны участка градостроительного зонирования проходит в общем южном направлении, вдоль ул. Мира, через точки 28-29, обозначенные на карте градостроительного зонирования. Далее поворачивает в общем северном направлении, вдоль пер. Сухаревка, затем в общем западном направлении вдоль ул. Почтовая, через точку 30. |
| Ж1/1/8 | Граница зоны участка градостроительного зонирования проходит в общем южном направлении вдоль пер. Сухаревка. Далее поворачивает в общем северном направлении вдоль пер.Трудовой, затем проходит в западном направлении вдоль ул.Почтовая, через точки 31-32-33, обозначенные на карте градостроительного зонирования. |
| Ж1/1/9 | Граница зоны участка градостроительного зонирования проходит в общем северном направлении, затем в восточном, вдоль ул. Почтовая, через точки 34-35-36. Далее вдоль границы общественно-деловых зон и внутрихозяйственных проездов, через точки 37-38-39-40-41-42, обозначенные на карте градостроительного зонирования. |
| Ж1/1/10 | Участок градостроительного зонирования с северо-востока ограничен территорией общественно-деловой зоны, с остальных сторон - внутрихозяйственных проездов. Граница зоны участка градостроительного зонирования проходит через точки 43-44-45-46-47, обозначенные на карте градостроительного зонирования. |
| Ж1/1/11 | Граница зоны участка градостроительного зонирования проходит вдоль внутрихозяйственного проезда, далее в общем юго-восточном направлении вдоль ул. Мира, через точки 48-49-50. Далее **выходит за границы населенного пункта, проходя через точки 51-52**, затем совпадает с границей населенного пункта, проходя через точку 53. |
| Ж1/1/12 | Участок градостроительного зонирования с запада ограничен ул. Молодежная, с севера - ул. Мира, с юга - внутрихозяйственным проездом, с востока - границей населенного пункта. Граница зоны участка градостроительного зонирования проходит через точки 54-55-56-57-58-59, обозначенные на карте градостроительного зонирования. |
| Ж1/1/13 | Участок градостроительного зонирования расположен на востоке населенного пункта. С севера ограничен ул. Почтовая, с запада -внутрихозяйственным проездом, с остальных сторон - границей населенного пункта. Граница зоны участка градостроительного зонирования проходит через точки 64-65-66-67-68-69, обозначенные на карте градостроительного зонирования. |
| Ж1/1/14 | Граница зоны участка градостроительного зонирования проходит вдоль границы населенного пункта и внутрихозяйственных проездов, через точки 70-71-72, обозначенные на карте градостроительного зонирования. |
| Ж1/1/15 | Участок градостроительного зонирования с запада ограничен пер.Садовый, с юга - внутрихозяйственным проездом, с остальных сторон - границей зоны сельскохозяйственного использования. Граница зоны участка градостроительного зонирования проходит через точки 73-74-75-76, обозначенные на карте градостроительного зонирования. |
| Ж1/1/16 | Участок градостроительного зонирования с севера ограничен ул. Толпыгинская, с запада - пер.Садовый, с остальных сторон - внутрихозяйственными проездами. Граница зоны участка градостроительного зонирования проходит через точки 77-78-79-80, обозначенные на карте градостроительного зонирования. |
| Ж1/1/17 | Граница зоны участка градостроительного зонирования проходит вдоль ул. Толпыгинская в общем западном направлении через точки 81-82-83-84, обозначенные на карте градостроительного зонирования. Далее вдоль пер. Набережный и, затем, совпадает с границей населенного пункта в точках 85-86-87-88-89-90-91-92, обозначенные на карте градостроительного зонирования. Далее выходит **за границу населенного пункта в точках 93-94**, затем совпадает с границей населенного пункта, проходя через точки 55-96. Далее снова **выходит за границу населенного пункта в точках 97-98-99**, затем совпадает с границей населенного пункта. **В точках 100-101-102-103 граница зоны участка выходит за границу населенного пункта**, затем снова совпадает с ней в точке 104. |
| Ж1/1/18 | Участок градостроительного зонирования с востока ограничен ул. Полевая, с запада и юга - зоной сельскохозяйственного использования, с севера - границей населенного пункта. Граница зоны участка градостроительного зонирования проходит через точки 105-106-107-108, обозначенные на карте градостроительного зонирования. |
| Ж1/1/19 | Участок градостроительного зонирования с запада ограничен ул. Полевая, с остальных сторон - границей населенного пункта. Граница зоны участка градостроительного зонирования проходит через точки 109-110-111-112-113-114-115-116, обозначенные на карте градостроительного зонирования. |
| Ж1/1/20 | Участок градостроительного зонирования с запада ограничен ул. Полевая, с остальных сторон - границей зоны сельскохозяйственного использования. Граница зоны участка градостроительного зонирования проходит через точки 109-110-111-112-113-114-115-116, обозначенные на карте градостроительного зонирования. |
| Ж1/1/21 | Граница зоны участка градостроительного зонирования проходит вдоль ул. Полевая в общем северном направлении, через точки 122-121. Далее проходит вдоль внутрихозяйственных проездов сначала в восточном направлении, затем в южном через точки 129-128, обозначенные на карте градостроительного зонирования. Далее совпадает с границей населенного пункта и **в точках 127-126-125 выходит за границу населенного пункта.** Затемпроходит вдоль внутрихозяйственного проезда и границы населенного пункта, через точки 124-123, обозначенные на карте градостроительного зонирования. |
| Ж1/1/22 | Участок градостроительного зонирования с севера и запада ограничен внутрихозяйственными проездами, с остальных сторон - границей населенного пункта. Граница зоны участка градостроительного зонирования проходит через точки 130-131-132-133-134-135, обозначенные на карте градостроительного зонирования. |
| Ж1/1/23 | Участок градостроительного зонирования с запада ограничен внутрихозяйственным проездом, с остальных сторон - границей населенного пункта. Граница зоны участка градостроительного зонирования проходит через точки 136-137-138-139, обозначенные на карте градостроительного зонирования. |

в населенном пункте **с. Верхний Ольшан**:

|  |  |
| --- | --- |
| **Номер участка зоны** | **Картографическое описание** |
| Ж1/2/1 | Граница зоны участка градостроительного зонирования проходит вдоль границы населенного пункта, через точки 1-2, обозначенные на карте градостроительного зонирования. Далее вдоль ул. Гагарина в общем северо-западном направлении, затем вдоль внутрихозяйственного проезда в общем юго-западном направлении, через точки 3-4. Затем вдоль ул.Ольшанская, через точки 5-6-7, обозначенные на карте градостроительного зонирования. |
| Ж1/2/2 | Участок градостроительного зонирования со всех сторон ограничен внутрихозяйственными проездами. Граница зоны участка градостроительного зонирования проходит через точки 8-9-10, обозначенные на карте градостроительного зонирования. |
| Ж1/2/3 | Участок градостроительного зонирования расположен в юго-восточной части населенного пункта. С запада и юга участок ограничен внутрихозяйственными проездами, с севера и востока - границей населенного пункта. Граница зоны участка градостроительного зонирования проходит через точки 29-30-31-32-33-34-35-36, обозначенные на карте градостроительного зонирования. |
| Ж1/2/4 | Участок градостроительного зонирования с севера, запада и востока ограничен внутрихозяйственными проездами, с юга - граница населенного пункта. Граница зоны участка градостроительного зонирования проходит через точки 11-12-13-14-15, обозначенные на карте градостроительного зонирования. |
| Ж1/2/5 | Участок градостроительного зонирования с севера ограничен ул.Ольшанская, с востока - границей зоны сельскохозяйственного использования, с остальных сторон - границей населенного пункта. Граница зоны участка проходит через точки 18-19-20-21-22-110, обозначенные на карте градостроительного зонирования. |
| Ж1/2/6 | Участок градостроительного зонирования расположен в центральной части села. С юга участок ограничен ул. Стрижанская, с остальных сторон - границей населенного пункта. Граница зоны участка проходит через точки 37-38-39-40-41-42-43-44-45, обозначенные на карте градостроительного зонирования. |
| Ж1/2/7 | Граница зоны участка градостроительного зонирования проходит вдоль границы населенного пункта, через точки 46-47-48-49-50-51-108, обозначенные на карте градостроительного зонирования. Далее вдоль ул. Стрижанская до точки 52. |
| Ж1/2/8 | **Участок градостроительного зонирования выходит за границы населенного пункта. Граница зоны участка проходит через точки 53-54-55.** |
| Ж1/2/9 | Участок градостроительного зонирования с юга ограничен ул. Пестоватовская, с запада - внутрихозяйственным проездом, с остальных сторон - границей населенного пункта. Граница зоны участка градостроительного зонирования проходит через точки 60-61-62-63, обозначенные на карте градостроительного зонирования. |
| Ж1/2/10 | Участок градостроительного зонирования с севера ограничен ул. Песковатовская, с остальных сторон - границей населенного пункта. Граница зоны участка градостроительного зонирования проходит через точки 56-57-58-59, обозначенные на карте градостроительного зонирования. |
| Ж1/2/11 | Участок градостроительного зонирования с запада ограничен пер.Весенний, с юга - ул. Песковатовская, с востока - внутрихозяйственным проездом, с севера - границей населенного пункта. Граница зоны участка градостроительного зонирования проходит через точки 80-81-82-83, обозначенные на карте градостроительного зонирования. |
| Ж1/2/12 | Участок градостроительного зонирования с севера ограничен ул. Песковатовская, с остальных сторон - границей населенного пункта. Граница зоны участка градостроительного зонирования проходит через точки 68-69-70-71-72-73-74-75-76-77-78-79, обозначенные на карте градостроительного зонирования. |
| Ж1/2/13 | Участок градостроительного зонирования расположен на северо-западе населенного пункта. Граница зоны участка градостроительного зонирования проходит вдоль границы населенного пункта, через точки 84-85-86, обозначенные на карте градостроительного зонирования. Далее **выходит за границу населенного пункта в точках 87-88-89**. Затем проходит вдоль внутрихозяйственных проездов, через точку 90. |
| Ж1/2/14 | Участок градостроительного зонирования расположен на северо-западе населенного пункта. Граница зоны участка градостроительного зонирования проходит через точки 93-94-95, обозначенные на карте градостроительного зонирования. |

в населенном пункте **д. Коловатовка**:

|  |  |
| --- | --- |
| **Номер участка зоны** | **Картографическое описание** |
| Ж1/3/1 | Участок градостроительного зонирования расположен на севере населенного пункта. С запада участок ограничен ул. Калиновая, с остальных сторон - границей населенного пункта. Граница зоны участка градостроительного зонирования проходит через точки 1-2-3-4-5-6-7-8-9, обозначенные на карте градостроительного зонирования. |
| Ж1/3/2 | Участок градостроительного зонирования расположен на севере населенного пункта. С востока участок ограничен ул. Калиновая, с остальных сторон - границей населенного пункта. Граница зоны участка градостроительного зонирования проходит через точки 2-3-4, обозначенные на карте градостроительного зонирования. |
| Ж1/3/3 | Участок градостроительного зонирования расположен на севере населенного пункта. С востока участок ограничен ул. Калиновая, с остальных сторон - границей населенного пункта. Граница зоны участка градостроительного зонирования проходит через точки 5-6-7-8, обозначенные на карте градостроительного зонирования. |
| Ж1/3/4 | Участок градостроительного зонирования расположен в центре населенного пункта. С востока участок ограничен ул. Калиновая, с остальных сторон - границей населенного пункта. Граница зоны участка градостроительного зонирования проходит через точки 9-10-11-12-13, обозначенные на карте градостроительного зонирования. |
| Ж1/3/5 | Участок градостроительного зонирования расположен в центре населенного пункта. С запада участок ограничен ул. Калиновая, с юга - границей зоны сельскохозяйственного использования, с остальных сторон - границей населенного пункта. Граница зоны участка градостроительного зонирования проходит через точки 14-15-16-17-18-19, обозначенные на карте градостроительного зонирования. |
| Ж1/3/6 | Участок градостроительного зонирования расположен в центре населенного пункта. С востока участок ограничен ул. Калиновая, с севера - внутрихозяйственным проездом, с остальных сторон - границей населенного пункта. Граница зоны участка градостроительного зонирования проходит через точки 34-35-36-37-38-39-40, обозначенные на карте градостроительного зонирования. |
| Ж1/3/7 | Участок градостроительного зонирования расположен на юге населенного пункта. С запада участок ограничен ул. Калиновая, с остальных сторон - границей населенного пункта. Граница зоны участка градостроительного зонирования проходит через точки 25-26-27-28, обозначенные на карте градостроительного зонирования. |
| Ж1/3/8 | Участок градостроительного зонирования расположен на юге населенного пункта. С востока участок ограничен ул. Калиновая, с остальных сторон - границей населенного пункта. Граница зоны участка градостроительного зонирования проходит через точки 20-21-22-23-24, обозначенные на карте градостроительного зонирования. |

в населенном пункте **х. Шинкин**:

|  |  |
| --- | --- |
| **Номер участка зоны** | **Картографическое описание** |
| Ж1/4/1 | Участок градостроительного зонирования расположен в центре населенного пункта и ограничен улицами Любимовка, Привокзальная, Ивановская. Граница зоны участка градостроительного зонирования проходит через точки 1-2-3-4, обозначенные на карте градостроительного зонирования. |
| Ж1/4/2 | Участок градостроительного зонирования расположен в центре населенного пункта. С востока участок ограничен ул.Ивановская, с юга - ул. Привокзальная, с запада - границей населенного пункта и внутрихозяйственным проездом, с севера - и внутрихозяйственным проездом. Граница зоны участка градостроительного зонирования проходит через точки 5-6-7-8-9, обозначенные на карте градостроительного зонирования. |
| Ж1/4/3 | Участок градостроительного зонирования расположен на юге населенного пункта. С севера участок ограничен ул. Привокзальная, с востока - ул. Ивановская, с остальных сторон - границей населенного пункта. Граница зоны участка градостроительного зонирования проходит через точки 59-60-61-62, обозначенные на карте градостроительного зонирования. |
| Ж1/4/4 | Участок градостроительного зонирования расположен на юге населенного пункта. С севера участок ограничен ул.Привокзальная, с запада - ул. Ивановская, с остальных сторон - границей населенного пункта. Граница зоны участка градостроительного зонирования проходит через точки 53-54-55-56-57-58, обозначенные на карте градостроительного зонирования. |
| Ж1/4/5 | Участок градостроительного зонирования с востока ограничен внутрихозяйственным проездом, с остальных сторон - границей населенного пункта. Граница зоны участка градостроительного зонирования проходит через точки 50-51-52, обозначенные на карте градостроительного зонирования. |
| Ж1/4/6 | Граница зоны участка градостроительного зонирования проходит вдоль внутрихозяйственных проездов через точки 40-41-42, далее совпадает с границей населенного пункта в точках 43-44. Затем **выходит за границу населенного пункта в точках 45-39**, далее проходит вдоль внутрихозяйственного проезда. |
| Ж1/4/7 | Участок градостроительного зонирования со всех сторон ограничен внутрихозяйственными проездами. Граница зоны участка градостроительного зонирования проходит через точки 36-37-38, обозначенные на карте градостроительного зонирования. |
| Ж1/4/8 | Граница зоны участка градостроительного зонирования совпадает с границей населенного пункта в точках 32-33-34-35, обозначенные на карте градостроительного зонирования. Далее проходит вдоль внутрихозяйственных проездов через точки 29-30-31, обозначенные на карте градостроительного зонирования. |
| Ж1/4/9 | Участок градостроительного зонирования ограничен с востока границей населенного пункта, с остальных сторон - внутрихозяйственными проездами. Граница зоны участка градостроительного зонирования проходит через точки 21-22-23-24-25, обозначенные на карте градостроительного зонирования. |
| Ж1/4/10 | Участок градостроительного зонирования ограничен с севера и востока границей населенного пункта, с остальных сторон - внутрихозяйственными проездами. Граница зоны участка градостроительного зонирования проходит через точки 17-18-19-20, обозначенные на карте градостроительного зонирования. |
| Ж1/4/11 | Участок градостроительного зонирования ограничен с севера границей населенного пункта, с остальных сторон - внутрихозяйственными проездами. Граница зоны участка градостроительного зонирования проходит через точки 13-14-15-16, обозначенные на карте градостроительного зонирования. |
| Ж1/4/12 | Участок градостроительного зонирования находится в центре хутора и ограничен с юга зоной сельскохозяйственного использования, с остальных сторон - внутрихозяйственными проездами. Граница зоны участка градостроительного зонирования проходит через точки 68-69-70-71-63, обозначенные на карте градостроительного зонирования. |
| Ж1/4/13 | Граница зоны участка градостроительного зонирования проходит вдоль южной стороны ул. Молодежная через точки 83-84, обозначенные на карте градостроительного зонирования. Далее совпадает с границей населенного пункта в точках 85-86-87-88-89-90-91-92, обозначенные на карте градостроительного зонирования. |
| Ж1/4/14 | Участок градостроительного зонирования со всех сторон ограничен внутрихозяйственными проездами. Граница зоны участка градостроительного зонирования проходит через точки 93-94-95, обозначенные на карте градостроительного зонирования. |
| Ж1/4/15 | Участок градостроительного зонирования с севера ограничен ул. Заречная, с востока ул. Садовая, с запада внутрихозяйственным проездом, с юга - границей населенного пункта. Граница зоны участка градостроительного зонирования проходит через точки 72-73-74-75, обозначенные на карте градостроительного зонирования. |
| Ж1/4/16 | Участок градостроительного зонирования с севера ограничен ул. Заречная, с запада ул. Садовая, с остальных сторон - границей населенного пункта. Граница зоны участка градостроительного зонирования проходит через точки 76-77-78-79, обозначенные на карте градостроительного зонирования. |
| Ж1/4/17 | Граница зоны участка градостроительного зонирования проходит вдоль внутрихозяйственных проездов через точки 126-125-124-123-122, затем совпадает с границей населенного пункта. |
| Ж1/4/18 | Граница зоны участка градостроительного зонирования проходит вдоль внутрихозяйственных проездов через точки 139-119-118-121-120-136, затем огибает территорию кладбища, проходя через точки 137-138, обозначенные на карте градостроительного зонирования. |
| Ж1/4/19 | Граница зоны участка градостроительного зонирования проходит вдоль ул. Молодежная, далее вдоль внутрихозяйственного проезда через точки 101-100-99-98-97-96, обозначенные на карте градостроительного зонирования. Затем совпадает с границей населенного пункта в точках 103-102, обозначенные на карте градостроительного зонирования. |
| Ж1/4/20 | Участок градостроительного зонирования ограничен с юга и востока ограничен внутрихозяйственными проездами, с остальных сторон - границей населенного пункта. Граница зоны участка градостроительного зонирования проходит через точки 104-105-106-107, обозначенные на карте градостроительного зонирования. |
| Ж1/4/21 | Граница зоны участка градостроительного зонирования проходит вдоль внутрихозяйственного проезда через точки 111-112-113-114, обозначенные на карте градостроительного зонирования. Далее совпадает с границей населенного пункта. Затем **выходит за границу населенного пункта в точках 115-116-117**, далее совпадает с границей населенного пункта. |
| Ж1/4/22 | Участок градостроительного зонирования ограничен с севера зоной сельскохозяйственного использования и границей населенного пункта, с востока ул. Садовая, с остальных сторон - внутрихозяйственными проездами. Граница зоны участка градостроительного зонирования проходит через точки 127-128-129-130-131, обозначенные на карте градостроительного зонирования. |

в населенном пункте **х. Засосна**:

|  |  |
| --- | --- |
| **Номер участка зоны** | **Картографическое описание** |
| Ж1/5/1 | Участок градостроительного зонирования с востока и запада ограничен внутрихозяйственными проездами, с юга ул. Черемушки, с севера - границей населенного пункта. Граница зоны участка градостроительного зонирования проходит через точки 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12, обозначенные на карте градостроительного зонирования. |
| Ж1/5/2 | Участок градостроительного зонирования находится на западе села и ограничен с востока и юга внутрихозяйственными проездами, с запада - зоной сельскохозяйственного использования, с севера - границей населенного пункта. Граница зоны участка градостроительного зонирования проходит через точки 80-81-82-83-84-85, обозначенные на карте градостроительного зонирования. |
| Ж1/5/3 | Участок градостроительного зонирования находится на западе села и ограничен с юга границей населенного пункта, с остальных сторон - внутрихозяйственными проездами. Граница зоны участка градостроительного зонирования проходит через точки 76-77-78-79, обозначенные на карте градостроительного зонирования. |
| Ж1/5/4 | Участок градостроительного зонирования с севера ограничен ул. Черемушки, с юга - границей населенного пункта, с остальных сторон - внутрихозяйственными проездами. Граница зоны участка градостроительного зонирования проходит через точки 70-71-72-73-74-75, обозначенные на карте градостроительного зонирования. |
| Ж1/5/5 | Граница зоны участка градостроительного зонирования проходит вдоль внутрихозяйственных проездов, затем совпадает с границей населенного пункта. Граница зоны участка градостроительного зонирования проходит через точки 67-68-69-70, обозначенные на карте градостроительного зонирования. |
| Ж1/5/6 | Граница зоны участка градостроительного зонирования проходит вдоль внутрихозяйственных проездов через точки 64-63-62, обозначенные на карте градостроительного зонирования. Далее вдоль границы зоны сельскохозяйственного использования, через точки 61-60-59. Затем совпадает с границей населенного пункта в точках 66-65, обозначенные на карте градостроительного зонирования. |
| Ж1/5/7 | Участок градостроительного зонирования с севера ограничен ул. Черемушки, с востока зоной сельскохозяйственного использования, с остальных сторон - внутрихозяйственными проездами. Граница зоны участка градостроительного зонирования проходит через точки 52-53-54-55-56, обозначенные на карте градостроительного зонирования. |
| Ж1/5/8 | Граница зоны участка градостроительного зонирования проходит вдоль ул. Черемушки в общем восточном направлении, далее вдоль пер. Победы в общем юго-восточном направлении. Затем вдоль внутрихозяйственного проезда в юго-западном направлении, далее вдоль зоны сельскохозяйственного использования, через точки 48-49-50-51, обозначенные на карте градостроительного зонирования. |
| Ж1/5/9 | Граница зоны участка градостроительного зонирования проходит вдоль внутрихозяйственных проездов через точки43-44, обозначенные на карте градостроительного зонирования. Затем совпадает с границей населенного пункта в точках 45-46-47, обозначенные на карте градостроительного зонирования. |

1.2. Градостроительный регламент зоны **Ж1**

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
| Малоэтажные жилые дома, включающие:   * индивидуальные жилые дома * многоквартирные жилые дома блокированного секционного типа * индивидуальные жилые дома с личным подсобным хозяйством * многоквартирные жилые дома * дома маневренного фонда, дома и жилые помещения для временного поселения * специальные дома системы социального обслуживания населения | * хозяйственные постройки; * гаражи не более чем на 2 машины, в т.ч. встроенные в 1 этажи жилых домов; * закрытые автостоянки для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности, грузоподъемностью менее 1,5 тонны; * открытые места для стоянки автомобилей; * гаражи для хранения маломерных судов; * места хранения мотоциклов, мопедов * летние кухни; * отдельно стоящие беседки и навесы, в т.ч. предназначенные для осуществления хозяйственной деятельности; * строения для домашних животных и птицы; * отдельно стоящие индивидуальные душевые, бани, сауны, бассейны, расположенные на приусадебных участках; * теплицы, оранжереи; * надворные туалеты (при условии устройства септика с фильтрующим колодцем); * индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы; * сады, огороды, палисадники; * открытые площадки для индивидуальных занятий спортом и физкультурой; * площадки для отдыха взрослого населения и площадки для детей; * площадки для сбора мусора; * сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения; * придомовые зеленые насаждения; * объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.) |
| **Условно разрешенные виды использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов** |
| * временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;\* * магазины продовольственные и промтоварные торговой площадью не более 50 кв. м;\* * салоны сотовой связи, фотосалоны, пункты продажи сотовых телефонов и приема платежей; * гостиницы не более 20 мест; * офисы, отделения банков; * центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения; * библиотеки; * дошкольные образовательные учреждения; * фельдшерско-акушерские пункты; * медицинские кабинеты частной практики; * аптеки, аптечные пункты; * ветлечебницы без постоянного содержания животных; * спортплощадки, теннисные корты; * спортзалы, залы рекреации; * приемные пункты и мастерские по мелкому бытовому ремонту (ремонту обуви, одежды, зонтов, часов и т.п.); пошивочные ателье и мастерские до 100 кв.м.; * парикмахерские, косметические салоны, салоны красоты; * отделения связи; * предприятия общественного питания не более чем 20 посадочных мест с режимом работы до 23 часов; * фитнес - клубы; * опорные пункты правопорядка; * памятники и памятные знаки | * сооружения локального инженерного обеспечения; * надворные туалеты (при условии устройства септика с фильтрующим колодцем); * здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения; * спортивные площадки без установки трибун для зрителей; * гаражи служебного транспорта, в т.ч. встроенные в здания; * гостевые автостоянки; * площадки для сбора мусора (в т.ч. биологического для парикмахерских, учреждений медицинского назначения); * благоустройство территории; * объекты гражданской обороны; * зеленые насаждения; * объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.) |

2). Параметры разрешенного строительства и/или реконструкции объектов капитального строительства зоны Ж1:

|  |  |
| --- | --- |
| **Площадь земельного участка** | |
| Максимальная | **5000 кв.м.** |
| Минимальная | **400 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 |

3). Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в **зоне Ж1:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ пп** | **Вид ограничения** | **Код участка зоны** |
| **1. Архитектурно-строительные требования** | | |
| 1.1 | Жилой дом должен отстоять от застройки – не менее 6 м.  Расстояние от хозяйственных построек до застройки должно быть не менее 6 м.  Линия застройки должна быть четко выражена, при этом ширина земельных участков («палисадников») от фасада зданий должна быть одинаковой. | Все участки зоны |
| 1.2 | Отступ застройки:  от жилого дома – 3 м;  от других построек (баня, гараж и др.) – 1м;  от стволов высокорослых деревьев – 4 м;  от стволов среднерослых деревьев – 2м;  от кустарников – 1 м.  от постройки для содержания скота и птицы – 4м.  Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.  Максимальная высота вспомогательных строений **-**1 этаж (3,5м)  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**. | Все участки зоны |
| 1.3 | Ограждение земельных участков со стороны улиц должно быть единообразным как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы:  - максимальная высота оград вдоль улиц – 1,8 м | Все участки зоны |
| 1.4 | По меже земельных участков рекомендуется устанавливать не глухие ограждения (с применением сетки-рабицы, ячеистых сварных металлических сеток, деревянных решетчатых конструкций с площадью просвета не менее 50% от площади забора):  - максимальная высота оград между соседними участками  1, 8 м  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). | Все участки зоны |
| 1.5 | Не допускается размещать со стороны улицы вспомогательные строения, за исключением гаражей. | Все участки зоны |
| 1.6 | Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению – с учетом пожарных требований. | Все участки зоны |
| 1.7 | Содержание скота и птицы допускается в районах усадебной застройки с размером приусадебного участка не менее 0,1 га | Все участки зоны |
| **2. Санитарно-гигиенические и экологические требования** | | |
| 2.1 | Местное канализование производить с размещением выгребных ям только на территориях домовладений | Все участки зоны |
| 2.2 | Регулярная санитарная очистка территории | Все участки зоны |
| 2.3 | Расстояние от надворного туалета до стен соседнего дома необходимо принимать не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) не менее 25м | Все участки зоны |
| 2.4 | Для участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон промышленных и сельскохозяйственных предприятий, объектов спецназначения, действуют дополнительные регламенты в соответствии со ст. 28 настоящих Правил. | Ж1/1/9, Ж1/1/13,  Ж1/2/5, Ж1/3/4,  Ж1/3/6, Ж1/4/10,  Ж1/4/11, Ж1/4/15,  Ж1/4/17, Ж1/4/18,  Ж1/5/9, Ж1/5/13 |
| 2.5 | Запрет на устройство открытых стоков от надворных хозяйственных построек для участков, расположенных в водоохраной зоне реки. | Ж1/1/17-Ж1/1/19, Ж1/1/24, Ж1/1/25,  Ж1/2/1, Ж1/2/4,  Ж1/3/1, Ж1/3/2,  Ж1/3/5- Ж1/3/8,  Ж1/4/13, Ж1/4/19 |
| 2.6 | Мониторинг уровня положения грунтовых вод в целях исключения случаев подтопления | Ж1/1/1-Ж1/1/12, Ж1/1/16- Ж1/1/19,  Ж1/1/24- Ж1/1/26, Ж1/4/2, Ж1/4/3,  Ж1/4/12- Ж1/4/14,  Ж1/4/17- Ж1/4/21,  Ж1/5/1, Ж1/5/2,  Ж1/5/13 |
| **3. Защита от опасных природных процессов** | | |
| 3.1 | Проведение дополнительных мероприятий по защите от затопления паводком в соответствии со статьей 28 настоящих Правил. | Ж1/1/1-Ж1/1/12, Ж1/1/16- Ж1/1/19,  Ж1/1/24- Ж1/1/26, Ж1/4/2, Ж1/4/3,  Ж1/4/12- Ж1/4/14,  Ж1/4/17- Ж1/4/21,  Ж1/5/1, Ж1/5/2,  Ж1/5/13 |
| 3.2 | Для участков зоны, расположенных в границах водоохраной зоны действуют дополнительные регламенты в соответствии со статьей 28 настоящих Правил. | Ж1/1/16- Ж1/1/19,  Ж1/1/24, Ж1/1/25,  Ж1/2/1, Ж1/2/4,  Ж1/3/1, Ж1/3/2,  Ж1/3/5- Ж1/3/8,  Ж1/4/13, Ж1/4/19 |
| **4. Охрана объектов культурного наследия** | | |
| 4.1 | Для участков зоны, расположенных в границах объектов культурного наследия действуют дополнительные регламенты в соответствии со статьей 28 настоящих Правил | Ж1/2/6, Ж1/2/9, Ж1/2/1, Ж1/2/11, Ж1/4/22 |

**2. Ограничения использования жилых зданий, в том числе при переводе жилых помещений в нежилые**.

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.

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

На территории поселения выделяется 6 участков зоны многофункционального общественно-делового центра:

1.1. Описание прохождения границ участков зоны О1:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | | |
| **Номер участка зоны** | **Картографическое описание** |  | |
| **с. Нижний Ольшан** |  | |
| **О1/1/1** | Участок градостроительного зонирования включает в себя территорию земельного участка школы. Границы участка зоны проходят через точки 36-37-38-160-177-174-159, обозначенные на карте градостроительного зонирования. | |  |
| **О1/1/2** | Участок градостроительного зонирования находится в центре населенного пункта. Границы участка зоны проходят через точки 8-9-10-11, обозначенные на карте градостроительного зонирования. | |  |
| **О1/1/3** | Участок градостроительного зонирования находится в центре населенного пункта. Границы участка зоны проходят через точки 5-6-7-161, обозначенные на карте градостроительного зонирования. | |  |
| **О1/1/4** | Участок градостроительного зонирования находится в центре населенного пункта. Границы участка зоны проходят через точки 41-42-39-40, обозначенные на карте градостроительного зонирования. | |  |
| **О1/1/5** | Участок градостроительного зонирования находится в центре населенного пункта. Границы участка зоны проходят через точки 45-46-47-173-172-171-170, обозначенные на карте градостроительного зонирования. | |  |
|  | **с. Шинкин** | |  |
| **О1/4/1** | Участок градостроительного зонирования включает в себя территорию земельного участка магазина. Границы участка зоны проходят через точки 26-27-28, обозначенные на карте градостроительного зонирования. | |  |

1.2. Градостроительный регламент зоны О1

1) Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне О1:

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
| * Администрация поселения; * Офисы; * Отделения банков, пункты обмена валюты; * Библиотеки, архивы, информационные центры; * Дома культуры, клубы; * Музеи, дома-музеи, выставочные залы, картинные галереи; * Художественные салоны, магазины по продаже сувениров, изделий народных промыслов; * Специализированные клубы, залы для аттракционов и развлечений, танцевальные залы и дискотеки, развлекательные комплексы, помещения для игр в боулинг, бильярд, активных детских игр; * Компьютерные центры; * Центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения; * Дошкольные образовательные учреждения; * Средние общеобразовательные учреждения; * Средние специальные образовательные учреждения; * Специализированные образовательные учреждения: ДШИ, ДСШ, музыкальные, художественные, хореографические, иные школы; * Физкультурно-спортивные комплексы без включения в их состав открытых спортивных сооружений с трибунами для размещения зрителей, крытые теннисные корты, купальные плавательные и спортивные бассейны общего пользования, спортивно-оздоровительные центры; * Бани, сауны общего пользования, фитнес- клубы, * Амбулаторно-поликлинические учреждения; * Медицинские кабинеты частной практики; * Аптеки, аптечные пункты; * Предприятия общественного питания; * Службы доставки питания по заказу; * Салоны сотовой связи, фотосалоны, пункты продажи сотовых телефонов и приема платежей; центры по предоставлению полиграфических услуг, ксерокопированию и т.п.; * Гостиницы; * Приемные пункты и мастерские по мелкому бытовому ремонту (ремонту обуви, одежды, зонтов, часов и т.п.); пошивочные ателье и мастерские; * Парикмахерские, косметические салоны, салоны красоты; * Отделения связи, почтовые отделения; * Ветеринарные лечебницы для мелких домашних животных; * Здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка; * Многофункциональные здания комплексного обслуживания населения; * Аварийно-диспетчерские службы организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения; * Пожарные части, здания и помещения для размещения подразделений пожарной охраны; * Мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки; * Фестивальные площадки, открытые эстрады | * 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 (в т.ч. биологического для парикмахерских, учреждений медицинского назначения); * Сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения; * Благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм; * Общественные зеленые насаждения (сквер, аллея, бульвар, сад); * Объекты гражданской обороны; * Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.); * Реклама и объекты оформления в специально отведенных местах |
| **Условно разрешенные виды использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов** |
| * Временные павильоны и киоски розничной торговли и обслуживания населения; * Магазины продовольственные и промтоварные; * Культовые здания и сооружения * Индивидуальные жилые дома, жилые дома средне и многоэтажные | * 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 О1

|  |  |
| --- | --- |
| **Площадь земельного участка** |  |
| Максимальная | 20000 кв.м |
| Минимальная | 200 кв.м |
| **Количество этажей** |  |
| максимальное | 3 |
| **Высота зданий, сооружений** |  |
| максимальная | 20м |
| 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 О1:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ пп** | **Вид ограничения** | **Код участка зоны** |
| **1. Санитарные и экологические требования.** | | |
| 1.1 | Общественные зоны должны иметь нормативную степень озеленения. | Все участки зоны |
| 1.2 | Прокладка магистральных инженерных коммуникаций на территории участков учреждений образования и здравоохранения допускается в исключительных случаях, при отсутствии другого технического решения. | Все участки зоны |

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

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

* 1. В зону инфраструктуры транспорта в границах населенных пунктов входят улицы, переулки, проезды и иные коммуникационные территории, ограниченные красными линиями, а также объекты транспортной инфраструктуры: стоянки, парковки, автобусные станции и остановки, автотранспортные предприятия конструктивные элементы дорожно-транспортных сооружений (опоры путепроводов) и т.д.

В зону инженерной инфраструктуры в границах населенных пунктов входят: линейные инженерные сети, а также головные сооружения инженерной инфраструктуры (электро-подстанции, котельные, газораспределительные станции).

* 1. Описание прохождения границ участков зоны ИТ1

|  |  |
| --- | --- |
| **Номер участка зоны** | **Картографическое описание участка градостроительного зонирования** |
| **с. Нижний Ольшан** | |
| ИТ1/1/1 | Территории всех улиц и проездов в границах красных линий, предназначенные для транспортных и инженерных коммуникаций, благоустройства и озеленения, в т.ч:  Пер.Демьяновский  Ул.Мельничная  Ул.Мира  Ул.Молодежный  Пер. Набережный  Ул.Полевая  Ул.Почтовая  Пер. Садовый  Пер.Сухаревка  Ул.Толпыгинская  Пер.Трудовой |
| **с. Верхий Ольшан** | |
| ИТ1/2/1 | Территории всех улиц и проездов в границах красных линий, предназначенные для транспортных и инженерных коммуникаций, благоустройства и озеленения, в т. ч:  Пер.Весенний  Ул. Гагарина  Ул. Ольшанская  Ул. Песковатовская  Ул. Стрижанская |
| **д. Коловатовка** | |
| ИТ1/3/1 | Территории всех улиц и проездов в границах красных линий, предназначенные для транспортных и инженерных коммуникаций, благоустройства и озеленения, в т. ч. ул.Калиновая |
| **х. Шинкин** | |
| ИТ1/4/1 | Территории всех улиц и проездов в границах красных линий, предназначенные для транспортных и инженерных коммуникаций, благоустройства и озеленения, в т. ч:  Ул. Веселая  Ул. Заречная  Ул. Ивановская  Ул. Любимовка  Ул. Молодежная  Ул. Привокзальная  Ул. Садовая |
| **х. Засосна** | |
| ИТ1/5/1 | Территории всех улиц и проездов в границах красных линий, предназначенные для транспортных и инженерных коммуникаций, благоустройства и озеленения, в т. ч:  Пер. Победы  Ул. Черемушки |

**1.3** **Градостроительный регламент зоны инженерной и транспортной инфраструктуры.**

1) Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне **ИТ1**:

**Транспортная инфраструктура**

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
| * Существующие и проектируемые улицы, проезды; * Остановочные павильоны; * Отстойно - разворотные площадки общественного транспорта. | * Вспомогательные здания и сооружения, технологически 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; * Благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм; * Общественные туалеты; * Объекты гражданской обороны; * Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.) |
| **Условно разрешенные виды использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов** |
| * Киоски и павильоны ярмарочной торговли; временные (сезонные) сооружения; * Мемориальные комплексы, памятники и памятные знаки | * Устройства сетей инженерно технического обеспечения, * Благоустройство территории, малые архитектурные формы |

**Инженерная инфраструктура\***

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
| **инфраструктура газопроводов** | |
| * Газопроводы; * Газораспределительные станции (ГРС); * Блочные газорегуляторные пункты (ГРПБ); * Шкафные газорегуляторные пункты (ШРП); | * Ограждение в установленных случаях; * Установка информационных знаков; * Благоустройство территории в установленных случаях |
| **электросетевая инфраструктура** | |
| * Воздушные линии электропередачи; * Кабельные линии электропередачи; * Опоры воздушных линий электропередачи; * Наземные кабельные сооружения (вентиляционные шахты, кабельные колодцы, подпитывающие устройства, переходные пункты); * Электростанции; * Электроподстанции; * Распределительные пункты; * Трансформаторные подстанции; | * Ограждение в установленных случаях; * Установка информационных знаков; * Благоустройство территории в установленных случаях |
| **объекты связи** | |
| * Кабельные линии связи; * Воздушные линии; * Радиорелейные линии; * Узловые радиорелейные станции с мачтой или башней от 40 до 120 м.; * Промежуточные радиорелейные станции с мачтой или башней высотой от 30 до 120м; * Отделение почтовой связи; * АТС; * Объекты коммунального хозяйства по обслуживанию инженерных коммуникаций (общих коллекторов):   Ремонтно-производственная база (из расчета 1 объект на каждые 100 км коллекторов) | * Необслуживаемые усилительные пункты в металлических цистернах; * Необслуживаемые усилительные пункты в контейнерах; * Обслуживаемые усилительные пункты и сетевые узлы выделения; * Вспомогательные осевые узлы выделения; * Технические службы кабельных участков; * Службы технической эксплуатации кабельных и радиорелейных магистралей); * Основные усилительные пункты; * Аварийно-профилактические службы; |
| **объекты водоснабжения** | |
| * Хозяйственно-питьевые централизованные водопроводы * Водопроводы производственного водоснабжения централизованные и локальные * Водопроводы для пожаротушения централизованные и локальные; * Локальные водопроводы для поливки и мойки территорий, работы фонтанов и т.п.; поливки посадок в теплицах, парниках и на открытых участках, а также приусадебных участков * Водозаборные сооружения * Сооружения водоподготовки * Насосные станции * Противопожарные емкости (подземные и наземные) * Резервуары и водонапорные башни   емкостью от 15м3 до 50м3, высотой от 11м  до 27м. | * Подъезды и проезды к зданиям и сооружениям водопровода, водозаборам * Ограждения в установленных случаях * Информационные знаки |
| **объекты водоотведения и канализации** | |
| * Централизованные сети канализации * Локальные сети производственной канализации * Локальные сети канализации жилых и социо-культурных объектов; * Насосные станции и аварийно-регулирующие резервуары * Сливные станции * Очистные сооружения сточных вод (очистные сооружения, иловые площадки, поля фильтрации, поля орошения биологические пруды глубокой очистки сточных вод) | * Подъезды и проезды к зданиям и сооружениям водопровода, водозаборам * Ограждения в установленных случаях * Информационные знаки |
| **объекты теплоснабжения** | |
| * Котельные, работающие на угольном, газовом, мазутном и газомазутном топливе; | * Подъезды и проезды к зданиям и сооружениям тепловых сетей * Ограждения в установленных случаях * Благоустройство зданий и сооружений * Временные стоянки автотранспорта |

\*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 | 12м |
| **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** | |
| **1.Транспортная инфраструктура** | | | |
| 1.1 | Внутриквартальные проезды, подъездные пути предназначенные для обеспечения транспортной связи с объектами размещенными на внутриквартальной территории с транспортными магистралями должны иметь нормативные параметры. | 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.Инженерная инфраструктура** | | | |
| 2.1 | 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 |
| 2.2 | 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 |
| 2.3 | При проектировании и строительстве магистральных коммуникаций не допускается их прокладка под проезжей частью улиц. | | Все участки зоны |
| 2.4 | Выбор трасс и проектирование подземных коммуникаций должны производиться с учетом максимального сохранения существующих зеленых насаждений. | | Все участки зоны |
| 2.5 | 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 |

1. **Зона внешнего автомобильного транспорта-ИТ2**

На территории поселения выделяется 5 участков зоны внешнего автомобильного транспорта.

* 1. Описание прохождения границ участков зоны инфраструктуры внешнего автомобильного транспорта ИТ2:

|  |  |
| --- | --- |
| **Номер участка зоны** | **Картографическое описание** |
|
| ИТ2/1 | Участок автомобильной дороги общего пользования регионального значения 1-19 "Острогожск - Алексеевка" Б III. Границы участка совпадает с кадастровыми границами участка автодороги |
| ИТ2/2 | Участок автомобильной дороги общего пользования регионального значения 19-19 "Острогожск - Алексеевка" - х.Засосна ВIV.Границы участка совпадает с кадастровыми границами участка автодороги |
| ИТ2/3 | Участок автомобильной дороги общего пользования регионального значения 11-19 "Острогожск - Алексеевка" - Засосна" - д.Коловатовка В\* IV. Границы участка совпадает с кадастровыми границами участка автодороги. |
| ИТ2/4 | Участок автомобильной дороги общего пользования регионального значения 10-19 "Острогожск - Алексеевка" - Засосна" - х.Шинкин В\* IV. Границы участка совпадает с кадастровыми границами участка автодороги. |
| ИТ2/5 | Участок автомобильной дороги общего пользования регионального значения 9-19 "Острогожск - Алексеевка" - х.Засосна ВIV. Границы участка совпадает с кадастровыми границами участка автодороги. |

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:

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
| * Автодороги различных категорий, развязки, мосты, иные транспортные инженерные сооружения; * Посты ГИБДД; * Автозаправочные станции с объектами обслуживания (магазины, кафе); * Станции технического обслуживания легковых автомобилей; * Остановочные павильоны; * Отстойно - разворотные площадки общественного транспорта. | * Вспомогательные здания и сооружения, технологически 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; * Благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм; * Объекты гражданской обороны; * Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.) |
| **Условно разрешенные виды использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов** |
| * Гостиницы; * Предприятия общественного питания и торговли; * Логистические центры; * Торговые центры, специализированные автосалоны; * Киоски и павильоны ярмарочной торговли, временные (сезонные) сооружения; * Мемориальные комплексы, памятники и памятные знаки | * 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; * Благоустройство территории, малые архитектурные формы; * Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.) |

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Площадь земельного участка** |  |
| Максимальная | 5000 кв.м. |
| 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** | 3 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.

1. **Зона железнодорожного транспорта-ИТ3**

По территории поселения проходит железная дорога Лиски - Алексеевка ОАО Российские железные дороги филиал ЮВЖД. На территории хутора Шинкин расположена железнодорожная станция.

Границы зоны ИТ3 совпадают с кадастровыми границами железной дороги.

* 1. **Градостроительный регламент зоны инфраструктуры железной дороги ИТ3 (регламент определяет режим использования земельных участков в границах территориальной зоны, не занятых линейными объектами)**

1. Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне ИТ3:

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
| * Вокзалы, станционные залы ожидания, кассовые залы; * Привокзальные гостиницы; * Привокзальные объекты торговли и общественного питания; * Амбулатории; железнодорожные больницы; * Диспетчерские пункты и прочие сооружения по организации движения; * Транспортные агентства по продаже билетов, предоставлению транспортных услуг * Жилые дома для работников железной дороги; * Складские помещения; * Мемориальные комплексы, памятники и памятные знаки | * Вспомогательные здания и сооружения, технологически 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, * Благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм; * Общественные туалеты * Объекты гражданской обороны * Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.). |

Условно разрешенные виды использования не устанавливаются.

1. Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства зоны ИТ3:

|  |  |
| --- | --- |
| **Площадь земельного участка** |  |
| Максимальная | 5000 кв.м. |
| Минимальная | 100 кв.м |
| **Количество этажей** |  |
| максимальное | 3 |
| **Высота зданий, сооружений** |  |
| максимальная | 20 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 ИТ3:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ пп** | **Вид ограничения** | **Код участка зоны** |
| **1. Санитарно-гигиенические и экологические требования** | | |
| 1.1 | В границах охранных зон в целях обеспечения безопасности движения и эксплуатации железнодорожного транспорта установлены запреты или ограничения на осуществление следующих видов деятельности:  - строительство капитальных зданий и сооружений, устройство временных дорог, вырубка древесной и кустарниковой растительности, удаление дернового покрова, проведение земляных работ, за исключением случаев, когда осуществление указанной деятельности необходимо для обеспечения устойчивой, бесперебойной и безопасной работы железнодорожного транспорта, повышения качества обслуживания пользователей услугами железнодорожного транспорта, а также в связи с устройством, обслуживанием и ремонтом линейных сооружений;  - распашка земель;  - выпас скота;  - выпуск поверхностных и хозяйственно-бытовых вод. | Все участки зоны |

Земельные участки, расположенные в полосе отвода и охранных зонах железной дороги используются в соответствии с Правилами установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог, утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 12 октября 2006 г. N 611 отраженными в статье 28 настоящих Правил.

**Статья 22. Зоны сельскохозяйственного использования**

**1. Зона сельскохозяйственного использования в составе земель населенных пунктов - СХ1**

1.1. Зоны сельскохозяйственного использования предназначены для ведения личного подсобного хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, огородничества, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

На территории Ольшанского сельского поселения в составе земель населенных пунктов выделяется 9 зон для сельскохозяйственного использования, обозначенные на картах (схемах). В том числе,

|  |  |
| --- | --- |
| **Номер участка зоны** | **Картографическое описание участка градостроительного зонирования** |
| **с. Нижний Ольшан** | |
| СХ1/1/1 | Участок градостроительного зонирования находится в восточной части населенного пункта и ограничен с юга границей населенного пункта, с остальных сторон - внутрихозяйственными проездами и границами жилых зон. Границы участка зоны проходят через точки 158-157-156-73-76-75-155-154-153-108-107-106-117-120-119-118, обозначенные на карте градостроительного зонирования. |
| СХ1/1/2 | Участок градостроительного зонирования находится в центре села. Границы участка зоны проходят через точки 178-176-177, обозначенные на карте градостроительного зонирования. |
| СХ1/1/3 | Участок градостроительного зонирования находится в центре села. Границы участка зоны проходят через точки 172-173-174-175, обозначенные на карте градостроительного зонирования. |
| **с. Верхний Ольшан** | |
| СХ1/1/1 | Участок градостроительного зонирования находится в западной части населенного пункта и ограничен с юга ул.Песковатовская, с востока и запада - внутрихозяйственными проездами, с севера - границей населенного пункта. Границы участка зоны проходят через точки 9164-65-66-67, обозначенные на карте градостроительного зонирования. |
| СХ1/1/2 | Участок градостроительного зонирования находится в западной части населенного пункта и ограничен с юга ул.Песковатовская, с востока - пер.Весенний, с остальных сторон - границей населенного пункта. Границы участка зоны проходят через точки 91-92-93-94-95-96-97-98-99-100, обозначенные на карте градостроительного зонирования. |
| СХ1/1/3 | Участок градостроительного зонирования ограничен с севера ул.Ольшанская, с востока - внутрихозяйственным проездом, с юга -территорией кладбища, с остальных сторон - границей населенного пункта. Границы участка зоны проходят через точки 22-23-24-25-26-27-16-17-110, обозначенные на карте градостроительного зонирования. |
| **д. Коловатовка** | |
| СХ1/1/1 | Участок градостроительного зонирования находится в южной части населенного пункта и ограничен с запада ул.Калиновая, с востока - границей населенного пункта, с севера и юга - границами жилых зон. Границы участка зоны проходят через точки 15-16-28-27, обозначенные на карте градостроительного зонирования. |
| СХ1/1/2 | Участок градостроительного зонирования находится в южной части населенного пункта и ограничен с запада ул.Калиновая, с севера - границей жилой зоны, с остальных сторон - границей населенного пункта. Границы участка зоны проходят через точки 25-26-30-29, обозначенные на карте градостроительного зонирования. |
| СХ1/1/3 | Участок градостроительного зонирования находится в южной части населенного пункта и ограничен с востока ул.Калиновая, с остальных сторон - границей населенного пункта. Границы участка зоны проходят через точки 31-32-33, обозначенные на карте градостроительного зонирования. |
| СХ1/1/4 | Участок градостроительного зонирования находится в центре населенного пункта и ограничен с юга внутрихозяйственным проездом, с севера - территорией кладбища, с остальных сторон - границей населенного пункта. Границы участка зоны проходят через точки 41-42-45-44, обозначенные на карте градостроительного зонирования. |

1.2. Градостроительный регламент зоны для сельскохозяйственного использования

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
| * Поля и участки для выращивания сельхозпродукции; * Луга, пастбища; * Огороды; * Личные подсобные хозяйства; * Теплицы | * Подъезды, проезды, разворотные площадки; * Временные стоянки автотранспорта; * Хозяйственные постройки; * Туалеты; * Площадки для сбора мусора; * Сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения; * Защитные лесополосы; * Зелёные насаждения; * Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.) |
| **Условно разрешенные виды использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов** |
| * Коллективные сараи для содержания скота и птицы; * Садовые дома для сезонного проживания; * Магазины хозяйственных товаров, садового инвентаря, строительных материалов; * Опорные пункты правопорядка; * Временные (сезонные) павильоны и киоски розничной торговли и обслуживания населения | * Подъезды, проезды, разворотные площадки; * Временные стоянки автотранспорта; * Хозяйственные постройки; * Туалеты; * Площадки для сбора мусора; * Сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения; * Защитные лесополосы; * Зелёные насаждения; * Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.) |

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. 28 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 28 настоящих Правил. | Все участки зоны |
| 2.2 | Для участков зоны, расположенных в границах водоохраной зоны действуют дополнительные регламенты в соответствии со статьей 28 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 28 настоящих Правил | Все участки зоны |

1. **Зоны сельскохозяйственных угодий в границах земель сельскохозяйственного назначения - СХ2**

В соответствии с ч. 6 ст. 36 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 специального назначения**

1.Зона кладбищ – СН1

На территории поселения выделяется 5 участков зоны кладбищ.

* 1. Описание прохождения границ участков зоны кладбищ – СН1

|  |  |
| --- | --- |
| **Номер участка зоны** | **Картографическое описание участка градостроительного зонирования** |
| **с. Нижний Ольшан** | |
| СН1/1/1 | Границы зоны совпадают с границами земельного участка, занимаемого кладбищем, расположенной за границей поселения. Границы участка зоны проходят через точки 162-163-164-165, обозначенные на карте градостроительного зонирования. |
| **с. Верхний Ольшан** | |
| СН1/2/1 | Границы зоны совпадают с границами земельного участка, занимаемого кладбищем, расположенным в восточной части населенного пункта. Границы участка зоны проходят через точки 25-26-27-28, обозначенные на карте градостроительного зонирования. |
| **д. Коловатовка** | |
| СН1/3/1 | Границы зоны совпадают с границами земельного участка, занимаемого кладбищем, расположенным в центральной части населенного пункта. Границы участка зоны проходят через точки 42-43-44-45, обозначенные на карте градостроительного зонирования. |
| **х.Шинкин** | |
| СН1/4/1 | Границы зоны совпадают с границами земельного участка, занимаемого кладбищем. Границы участка зоны проходят через точки 136-137-138-139, обозначенные на карте градостроительного зонирования. |
| **х. Засосна** | |
| СН1/5/1 | Границы зоны совпадают с границами земельного участка, занимаемого кладбищем. Границы участка зоны проходят через точки 19-20-21-22-24-25, обозначенные на карте градостроительного зонирования. |

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; * Объекты, связанные с отправлением культа; * Мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей; * Административные здания кладбищ | * Вспомогательные здания и сооружения, связанные с ведущим видом использования; * Здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения; * Гостевые автостоянки, парковки; * Площадки для сбора мусора; * Сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения; * Общественные туалеты; * Благоустройство территорий |
| **Условно разрешенные виды использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов** |
| * Культовые здания и сооружения * Отделения, участковые пункты милиции; * 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 | 2000 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 | 20 м |
| **Процент застройки** |  |
| максимальный | 20% |
| **Иные показатели** |  |
| Площадь мест захоронения | 65 – 70% |

3). Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне СН1:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ пп** | **Вид ограничения** | **Код участка зоны** |
| **1. Санитарно-гигиенические и экологические требования** | | |
| 1.1 | Проектирование кладбищ и организацию их санитарно-защитных зон следует вести с учетом СанПиН 2.1.1279-03, санитарных правил устройства и содержания кладбищ.  Вновь создаваемые места погребения должны размещаться на расстоянии не менее 300 м от границ селитебной территории.  Кладбища с погребением путем предания тела (останков) умершего земле (захоронение в могилу, склеп) размещают на расстоянии:  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; * 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 |

**2.** Зона скотомогильников – СН2

На территории Ольшанского сельского поселения выделяется 3 участка зоны размещения не действующих (закрытых) скотомогильников, из них два скотомогильника и один сибиреязвенный, расположенные за границами населенных пунктов.

1.1. Градостроительный регламент зоны скотомогильников (СН2)

1) Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне СН2:

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
| * размещение и строительство скотомогильников (биотермических ям); * Ограждения, осушительные траншеи. | * Подъездные пути; * Сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения |

Условно разрешенные виды использования не устанавливаются.

2) Параметры размещения и застройки земельных участков зоны СН2:

|  |  |
| --- | --- |
| **Площадь земельного участка** |  |
| Минимальная | 600 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** | 10 м |
| **Процент застройки** |  |
| максимальный | 60% |

3) Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне СН2:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ пп** | **Вид ограничения** | **Код участка зоны** |
| **1. Строительные требования** | | |
| 1.1 | Строительные работы допускается проводить только после дезинфекции территории скотомогильника бромистым метилом или другим препаратом в соответствии с действующими правилами и последующего отрицательного лабораторного анализа проб почвы и гумированного остатка на сибирскую язву.  После очистки ямы проверяют сохранность стен и дна, и в случае необходимости они подвергаются ремонту.  Скотомогильники (биотермические ямы) размещают на сухом возвышенном участке земли. Уровень стояния грунтовых вод - не менее 2 м от поверхности земли.  Территорию скотомогильника (биотермической ямы) огораживают глухим забором высотой не менее 2 м с въездными воротами. С внутренней стороны забора по всему периметру выкапывают траншею глубиной 0,8-1,4 м и шириной не менее 1,5 м с устройством вала из вынутого грунта. Через траншею перекидывают мост.  Обязательное восстановление осевших насыпей старых могил на скотомогильниках на высоту не менее 0,5 м над поверхностью земли. | Все участки зоны |
| **2. Санитарно-гигиенические и экологические требования** | | |
| 2.1 | - плотно закрывать крышку биотермической ямы после каждого сброса биологических отходов;  - оканавливание территории скотомогильника траншеей глубиной не менее 2 м в случае его подтопления при строительстве гидросооружений или паводковыми водами и размещение вынутой земли на территории скотомогильника, а также разравнивание и прикатывание этой земли вместе с могильными курганами. Траншею и территорию скотомогильника бетонируют слоем не менее 0,4 м;  - запирать ворота скотомогильника и крышки биотермических ям на замки;  - ветеринарный осмотр биологических отходов перед сбросом в биотермическую яму для обеззараживания со сверкой соответствия каждого материала (по биркам) с сопроводительными документами и проведение при необходимости патологоанатомического вскрытия трупов;  - повторное использование биотермической ямы через 2 года после последнего сброса биологических отходов и исключения возбудителя сибирской язвы в пробах гумированного материала, отобранных по всей глубине ямы через каждые 0,25 м. Гумированный остаток захоранивают на территории скотомогильника в землю. | Все участки зоны |

Скотомогильники размещаются за пределами границ населенных пунктов, лесопарковых, курортных, лечебно-оздоровительных и рекреационных зон на обособленных территориях с обеспечением нормативных санитарно-защитных зон. Размер санитарно-защитной зоны составляет не менее 1000 м.

Запрещается:

- размещение скотомогильников (биотермических ям) в водоохранной, лесопарковой и

заповедной зонах;

- выпас скота, сенокосы;

- брать, выносить, вывозить землю и гумированный остаток за его пределы.

Проектирование и эксплуатацию скотомогильников, организацию их СЗЗ следует вести с учетом СанПиН 2.1.1279-03 и требований статьи 28 настоящих Правил.

**3**. Зона сбора отходов потребления – СН3.

На территории Ольшанского сельского поселения выделяется 1 участок зоны сбора твердых бытовых отходов, расположенные за границами населенных пунктов.

1.1. Градостроительный регламент зоны с полигонов твердых бытовых отходов (СН3)

1) Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне СН3:

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
| * Специальные сооружения, предназначенные для размещения отходов производства и потребления * Ограждения, осушительные траншеи, валы | * Подъездные пути; * Сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения |

Условно разрешенные виды использования не устанавливаются.

2) Параметры размещения и застройки земельных участков зоны СН3:

|  |  |
| --- | --- |
| **Площадь земельного участка** |  |
| Максимальная | 20000 кв.м. |
| Минимальная | 200 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** | 10 м |
| **Процент застройки** |  |
| максимальный | 20% |

3) Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне СН3:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ пп** | **Вид ограничения** | **Код участка зоны** |
| **1. Строительные требования** | | |
| 1.1 | Полигоны ТБО проектируются в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.06.1998 № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления», СанПиН 2.1.7.1322-03, СП 2.1.7.1038-01 «Инструкция по проектированию, эксплуатации и рекультивации полигонов для твердых бытовых отходов», утвержденной Минстоем России от 05.11.1996 г.  Размеры земельных участков и санитарно-защитных зон (далее СЗЗ)  - полигонов ТБО следует принимать из расчета 0,02-0,05 га на 1000 т бытовых отходов (СЗЗ – 500 м.);  - мусороперерабатывающих предприятий, мощностью до 100 тыс. т/год – 0,05 га (СЗЗ – 300 м.);  - мусороперерабатывающих предприятий, мощностью свыше 100 тыс. т/год – 0,05 га (СЗЗ – 500 м.) (Региональные нормативы градостроительного проектирования Воронежской области № 61-02-03/374 от 29.12.2014 г.).  Полигоны ТБО размещаются на участках, где выявлены глины или тяжелые суглинки, а грунтовые воды находятся на глубине не менее 2 м. Не используются под полигоны болота глубиной более 1 м и участки с выходами грунтовых вод в виде ключей. Полигон для ТБО размещается на ровной территории, исключающей возможность смыва атмосферными осадками части отходов и загрязнения ими прилегающих земельных площадей и открытых водоемов, вблизи расположенных населенных пунктов. Допускается отвод земельного участка под полигоны ТБО на территории оврагов, начиная с его верховьев, что позволяет обеспечить сбор и удаление талых и ливневых вод путем устройства перехватывающих нагорных каналов для отвода этих вод в открытые водоемы. | Все участки зоны |

Места размещения объектов хранения и утилизации производственных, бытовых и иных отходов размещаются за пределами границ населенных пунктов, лесопарковых, курортных, лечебно-оздоровительных и рекреационных зон на обособленных территориях с обеспечением нормативных санитарно-защитных зон. Размер санитарно-защитной зоны полигона составляет 500 м.

Полигоны по размещению, обезвреживанию, захоронению, токсичных отходов производства и потребления 1 – 2 классов опасности, поля ассенизации и поля запахивания, мусоросжигательные, мусоросортировочные и мусороперерабатывающие объекты мощностью свыше 40 тыс. т/год – относятся к предприятиям I класса санитарной классификации с санитарно-защитной зоной 1000 м. (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»).

Размер санитарно-защитной зоны должен быть уточнен расчетом рассеивания в атмосфере вредных выбросов с последующим проведением натурных исследований и измерений. Границы зоны устанавливаются по изолинии 1 ПДК, если она выходит из пределов нормативной зоны.

**Статья 24. Производственно-коммунальные зоны**.

**1. Зона размещения предприятий IV и V класса санитарной классификации -П1**

1. На территории поселения выделяется 5 участков зоны П1

1.1. Описание прохождения границ участков зоны П1

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Номер**  **зоны** | **Наименование объекта** | **Картографическое описание** |
| **с.Нижний Ольшан** | | |
| П1/1/1 | СТФ | Участок градостроительного зонирования расположен за границами населенного пункта. Границы участка зоны проходят через точки 166-167-168-169,обозначенные на карте градостроительного зонирования. |
| П1/1/2 | МТМ | Участок градостроительного зонирования расположен в центре села. Границы участка зоны проходят через точки 171-172-175-176,обозначенные на карте градостроительного зонирования. |
| **с.Верхний Ольшан** | | |
| П1/2/1 | Предприятие | Участок градостроительного зонирования расположен за границами населенного пункта. Границы участка зоны проходят через точки 101-102-103-104-105-106-107-109,обозначенные на карте градостроительного зонирования. |
| **х.Шинкин** | | |
| П1/4/1 | МТФ | Участок градостроительного зонирования расположен за границами населенного пункта. Границы участка зоны проходят через точки 133-134-135,обозначенные на карте градостроительного зонирования. |
| **х.Засосна** | | |
| П1/5/1 | Предприятие | Участок градостроительного зонирования расположен за границами населенного пункта. Границы участка зоны проходят через точки 91-92-93-94-95,обозначенные на карте градостроительного зонирования. |

1.2. Градостроительный регламент зоны П1

1) Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне П1:

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
| **Промышленные объекты и производства четвертого класса с санитарно-защитной зоной 100 м, в т.ч.:**   * Производство глиняных изделий; * Стеклодувное, зеркальное производство, шлифовка и травка стекол; * Механическая обработка мрамора; * Карьеры, предприятия по добыче гравия, песка, глины; * Установка по производству бетона: * Производства лесопильное, фанерное и деталей деревянных изделий; * Сборка мебели с лакировкой и окраской; * Швейное производство; * Чулочное производство; * Производство спортивных изделий; * Производство фурнитуры; * Производство обуви; * Элеваторы; * Производство олеомаргарина и маргарина; * Производство пищевого спирта; * Кукурузно-крахмальные, кукурузно-паточные производства; * Производство крахмала; * Производство первичного вина; * Производство столового уксуса; * Молочные и маслобойные производства; * Сыродельные производства; * Мельницы производительностью от 0,5 до 2 т/час; * Кондитерские производства производительностью более 0,5 т/сутки; * Хлебозаводы и хлебопекарные производства производительностью более 2,5 т/сутки; * Промышленные установки для низкотемпературного хранения пищевых продуктов емкостью более 600 тонн; * Ликероводочные заводы; * Тепличные и парниковые хозяйства; * Склады для хранения минеральных удобрений, ядохимикатов до 50 т; * Склады сухих минеральных удобрений и химических средств защиты растений; * Мелиоративные объекты с использованием животноводческих стоков; * Цехи по приготовлению кормов, включая использование пищевых отходов; * Хозяйства с содержанием животных (свинарники, коровники, питомники, конюшни, зверофермы) до 100 голов; * Склады горюче-смазочных материалов; * Базы районного назначения для сбора утильсырья; * Склады и перегрузка кожсырья (в т.ч. мокросоленых кож до 200 шт.); * Склады и открытые места разгрузки зерна; * Склады и открытые места разгрузки поваренной соли; * Склады и открытые места разгрузки шерсти, волоса, щетины и др. аналогичной продукции.   **Промышленные объекты и производства пятого класса с санитарно-защитной зоной 50 м, в** т.ч.:   * Производство бондарных изделий из готовой клепки; * Производство рогожно-ткацкое; * Производство по консервированию древесины солевыми и водными растворами (без солей мышьяка) с суперобмазкой; * Сборка мебели из готовых изделий без лакирования и окраски; * Производства трикотажные и кружевные; * Производство ковров; * Производство обоев; * Производства по мелкосерийному выпуску обуви из готовых материалов с использованием водорастворимых клеев; * Овоще-, фруктохранилища; * Производство макарон; * Производство колбасных изделий, без копчения; * Малые предприятия и цеха малой мощности: по переработке мяса до 5 т/сутки, молока - до 10 т/сутки, производство хлеба и хлебобулочных изделий - до 2,5 т/сутки, рыбы - до 10 т/сутки, предприятия по производству кондитерских изделий - до 0,5 т/сутки; * Производства пищевые заготовочные, включая фабрики-кухни, школьно-базовые столовые; * Промышленные установки для низкотемпературного хранения пищевых продуктов емкостью до 600 тонн; * Производство виноградного сока; * Производство фруктовых и овощных соков; * Производства по переработке и хранению фруктов и овощей (сушке, засолке, маринованию и квашению); * Производства по доготовке и розливу вин; * Производство безалкогольных напитков на основе концентратов и эссенций; * Производство майонезов; * Производство пива (без солодовен); * Хранилища фруктов, овощей, картофеля, зерна; * Материальные склады; * Хозяйства с содержанием животных (свинарники, коровники, питомники, конюшни, зверофермы) до 50 голов; * Склады хранения пищевых продуктов (мясных, молочных, кондитерских, овощей, фруктов, напитков и др.), лекарственных, промышленных и хозяйственных товаров; * Голубятни; * Открытые склады и перегрузка увлажненных минерально-строительных материалов (песка, гравия, щебня, камней и др.); * Участки хранения и перегрузки прессованного жмыха, сена, соломы, табачно-махорочных изделий и др.; * Склады, перегрузка пищевых продуктов (мясных, молочных, кондитерских), овощей, фруктов, напитков и др.; * Участки хранения и налива пищевых грузов (вино, масло, соки); * Участки разгрузки и погрузки рефрижераторных судов и вагонов; * Склады, перегрузка и хранение утильсырья без переработки. * Аварийно-диспетчерские службы организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения; * Пожарные части, здания и помещения для размещения подразделений пожарной охраны | * Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования; * Здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, * Гаражи служебного транспорта, * Гостевые автостоянки, парковки, * Площадки для сбора мусора * Сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения, * Благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм; * Общественные зеленые насаждения * Объекты гражданской обороны, * Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.); |
| **Условно разрешенные виды использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов** |
| * Автозаправочные станции; * Киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения; * Спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий; * Предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий; * Аптеки; * Отдельно стоящие объекты бытового обслуживания; * Питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон; * Ветеринарные приемные пункты; * Антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи | * открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, * площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей; * автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей. * гаражи служебного транспорта; * зеленые насаждения; * объекты пожарной охраны. |

2). Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства зоны П1:

|  |  |
| --- | --- |
| **Площадь земельного участка** |  |
| Минимальная | 200 кв.м |
| **Количество этажей** |  |
| максимальное | 3 |
| **Высота зданий, сооружений** |  |
| максимальная | 60 м |
| **Процент застройки** |  |
| максимальный | 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 П1:

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

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

1. Зоны водных объектов общего пользования включают в себя земли, занятые водными объектами и прибрежными территориями. Границы зон устанавливаются по границам прибрежных полос.
2. Зона водных объектов общего пользования – водотоков и замкнутых водоемов (рек, озер, прудов, болот) – В1.
   1. На территории поселения расположены следующие водные объекты, обозначенные на карте (схеме):

река Тихая Сосна, река Ольшанка, озеро б/н.

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

Ограничения использования земельных участков, расположенных в водоохранных зонах, приведены в статье 28 настоящих правил.

**Статья 26. Зона лесов.**

**1. Территория земель лесного фонда - Л1**

На территории поселения расположены участки лесного фонда, обозначенные на карте (схеме). Границы участков лесного фонда совпадают с кадастровыми границами.

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).

**Статья 27. Зона объектов культурного наследия**

* + - 1. Зона объектов культурного наследия (памятников истории и культуры, выявленных объектов культурного наследия) предназначена для обеспечения сохранности объектов культурного наследия до утверждения уполномоченными органами государственной власти Воронежской области в установленном порядке границ территорий объектов культурного наследия.
      2. **Зона объектов культурного наследия – Ох1**

**2.1.** На территории поселения расположено 1 объект культурного наследия, поставленные на государственную охрану постановлением администрации Воронежской области от 18.04.1994 г. № 510 «О мерах по сохранению историко-культурного наследия Воронежской области»

**2.2.** Границы участков зоны **Ох1** устанавливаются по внешнему периметру наружных стен объектов культурного наследия (зданий, строений), или по внешнему периметру ограды (для братских могил, захоронений).

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Номер участка зоны** | **Наименование** | **Датировка** | **Правовой акт** | **Адрес** |
| **ОХ1/1** | Церковь Троицкая | 1769 год | Р № 510, п. 1421;  Р № 850, прил. 2, п. 377 | с. Верхний Ольшан |

***Р 510*** *– Постановление администрации Воронежской области от 18.04.94 г. № 510 «О мерах по сохранению историко-культурного наследия Воронежской области»*

***Р 850 –*** *Постановление администрации Воронежской области от 14 августа 1995 г. N 850 «О порядке управления зданиями-памятниками истории и архитектуры в воронежской области»*

В соответствии с частью4 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными органами субъектов РФ или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами (статья 36, часть 7 Градостроительного кодекса РФ).

* 1. Особые требования к объектам, расположенным в зоне Ох1

1. Изменение разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства - при условии положительного заключения уполномоченного органа в сфере охраны объектов культурного наследия.
2. Обязательное согласование с уполномоченным органом в сфере охраны объектов культурного наследия любых строительных изменений объектов культурного наследия, включая ремонтные работы, работы по благоустройству.

**3. Зона выявленных объектов культурного наследия - Ох2**

* 1. На территории поселения расположено 14 участков зоны выявленных объектов культурного наследия - Ох2, обозначенные на карте (схеме).

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Наименование** | | **Датировка** | |
| Курганная группа 1 у с. Нижний Ольшан | | эпоха бронзы | |
| Курганная группа 2 у с. Нижний Ольшан | | эпоха бронзы | |
| Курганная группа 1 у х. Шинкин | | эпоха бронзы | |
| Курганная группа 2 у х. Шинкин | | эпоха бронзы | |
| Курганная группа 3 у х. Шинкин | | эпоха бронзы | |
| Курганная группа 4 у х. Шинкин | | эпоха бронзы | |
| Курганная группа 5 у х. Шинкин | | эпоха бронзы | |
| Курганная группа у х. Засосна | | эпоха бронзы | |
| Ольшанское городище | | VIII-IX вв. | |
| Поселение 1 у д. Коловатовка | | РЖВ | |
| Поселение 2 у д. Коловатовка | | РЖВ | |
| Поселение 1 у с. Верхний Ольшан | | раннее средневековье | |
| Поселение 1 у с. Нижний Ольшан | | РЖВ | |
| Поселение 2 у с. Нижний Ольшан | | РЖВ | |

* 1. В соответствии с частью4 ст. 36 Градостроительного кодекса Российско Федерации действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными органами субъектов РФ или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами (статья 36, часть 7 Градостроительного кодекса РФ).

**Статья 28. Дополнительные градостроительные регламенты и ограничения в зонах с особыми условиями использования территории и иных зонах с особыми условиями использования земельных участков.**

**1. Зоны охраны объектов культурного наследия**

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

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

2.1. Находящиеся на территории поселения водные объекты, согласно Водному кодексу Российской Федерации, имеют следующие водоохранные зоны:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Номер участка зоны** | **Название водного объекта** | **Размер водоохраной зоны,**  **м** |
|
| В1/1 | река Тихая Сосна | 200 |
| В1/2 | Озеро б/н | 50 |
| В1/3 | Река Ольшанка | 100 |

2.2. 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.

2.3. 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 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.

2.4. 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.

2.5. 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.

2.6. 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.

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

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

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.

**4.** **Санитарно-защитные зоны кладбищ**

1) Параметры зоны:

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

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

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;
* 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.

2) Ограничения деятельности:

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

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

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

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

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

Использование территории места погребения разрешается по истечении двадцати лет с момента его переноса. Территория места погребения в этих случаях может быть использована только под зеленые насаждения. Размещение зданий и сооружений на этой территории запрещается.

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

**5. Санитарно-защитные зоны скотомогильников**

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

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

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

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

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

**6. Санитарно-защитные зоны объектов сбора отходов потребления**

Размер санитарно-защитной зоны от жилой застройки до границ существующих объектов сбора отходов потребления (свалок) - 1000 м. Существующие объекты сбора отходов потребления подлежат рекультивации с дальнейшим размещением на их месте площадок для сбора и временного хранения ТБО.

**7. Санитарно-защитные зоны промышленных, сельскохозяйственных и иных предприятий**

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

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

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

- промышленные объекты и производства пятого класса – 50 м;

- промышленные объекты и производства четвертого класса – 100 м;

2) Режим территории санитарно-защитной зоны

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

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

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

- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

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

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

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

В соответствии с Правилами установления и использования полос отвода федеральных автомобильных дорог, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 14 апреля 2007 г. N 233

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.

**9. Полоса отвода, охранная зона железной дороги**

В соответствии с Правилами установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог, утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 12 октября 2006 г. N 611 :

1) Полосы отвода. В полосу отвода на железнодорожном транспорте входят земельные участки, прилегающие к железнодорожным путям, земельные участки, предназначенные для размещения железнодорожных станций, водоотводных и укрепительных устройств, защитных полос лесов вдоль железнодорожных путей, линий связи, устройств электроснабжения, производственных и иных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта.

В охранные зоны, необходимые для обеспечения сохранности, прочности и устойчивости объектов железнодорожного транспорта (далее - охранные зоны) включаются земельные участки, необходимые для обеспечения сохранности, прочности и устойчивости объектов железнодорожного транспорта, земельные участки с подвижной почвой, прилегающие к земельным участкам, предназначенным для размещения объектов железнодорожного транспорта и обеспечения защиты железнодорожного пути от снежных и песчаных заносов и других негативных воздействий.

2). В границах полосы отвода в целях обеспечения безопасности движения и эксплуатации железнодорожного транспорта заинтересованная организация обязана обеспечить следующий режим использования земельных участков:

а) не допускать размещение капитальных зданий и сооружений, многолетних насаждений и других объектов, ухудшающих видимость железнодорожного пути и создающих угрозу безопасности движения и эксплуатации железнодорожного транспорта;

б) не допускать в местах расположения водопроводных и канализационных сетей, водозаборных сооружений и других инженерных коммуникаций строительство и размещение каких-либо зданий и сооружений, проведение сельскохозяйственных работ;

в) не допускать в местах прилегания к сельскохозяйственным угодьям разрастание сорной травянистой и древесно-кустарниковой растительности;

г) не допускать в местах прилегания к лесным массивам скопление сухостоя, валежника, порубочных остатков и других горючих материалов;

д) отделять границу полосы отвода от опушки естественного леса противопожарной опашкой шириной от 3 до 5 метров или минерализованной полосой шириной не менее 3 метров.

3). Размещение инженерных коммуникаций, линий электропередачи, связи, магистральных газо-, нефтепроводов и других линейных сооружений в границах полосы отвода допускается только по согласованию с заинтересованной организацией.

В границах полосы отвода разрешается на условиях договора размещать на откосах выемок, постоянных заборах, строениях, устройствах и других объектах железнодорожного транспорта наружную рекламу. Такая реклама должна соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, и не угрожать безопасности движения и эксплуатации железнодорожного транспорта.

4). В границах охранных зон в целях обеспечения безопасности движения и эксплуатации железнодорожного транспорта могут быть установлены запреты или ограничения на осуществление следующих видов деятельности:

а) строительство капитальных зданий и сооружений, устройство временных дорог, вырубка древесной и кустарниковой растительности, удаление дернового покрова, проведение земляных работ, за исключением случаев, когда осуществление указанной деятельности необходимо для обеспечения устойчивой, бесперебойной и безопасной работы железнодорожного транспорта, повышения качества обслуживания пользователей услугами железнодорожного транспорта, а также в связи с устройством, обслуживанием и ремонтом линейных сооружений;

б) распашка земель;

в) выпас скота;

г) выпуск поверхностных и хозяйственно-бытовых вод.

**10.** **Охранные зоны магистральных газопроводов и газораспределительных сетей.**

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.

Для газораспределительных сетей устанавливаются следующие охранные зоны:

а) вдоль трасс наружных газопроводов - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2 м. с каждой стороны газопровода;

б) вдоль трасс подземных газопроводов из полиэтиленовых труб при использовании медного провода для обозначения трассы газопровода - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 3 метров от газопровода со стороны провода и 2 метров - с противоположной стороны;

в) вокруг отдельно стоящих газорегуляторных пунктов - в виде территории, ограниченной замкнутой линией, проведенной на расстоянии 10 метров от границ этих объектов. Для газорегуляторных пунктов, пристроенных к зданиям, охранная зона не регламентируется;

г) вдоль трасс межпоселковых газопроводов, проходящих по лесам и древесно-кустарниковой растительности, - в виде просек шириной 6 метров, по 3 метра с каждой стороны газопровода. Для надземных участков газопроводов расстояние от деревьев до трубопровода должно быть не менее высоты деревьев в течение всего срока эксплуатации газопровода.

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

Охранные зоны трасс магистрального газопровода устанавливаются в виде участков земли, ограниченными условными линиями, проходящими по оси трубопроводов на расстоянии 15 метров. («Правила безопасности в газовом хозяйстве» ПБ 12-245-98)

**11. Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства**

Согласно Постановлению 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»:

1) Размеры охранных зон

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

до 1 кВ – 2 м.

1-20 кВ – 10 м.

35 кВ – 15 м.

110 кВ – 20 м.

150, 220 кВ - 25 м

300, 500, +/- 400 кВ- 30 м

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

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

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

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

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

в) посадка и вырубка деревьев и кустарников;

г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство 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.

**12. Охранная зона и санитарно-защитная зона линий связи**

Согласно Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 9 июня 1995 г. N 578; СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03:

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

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.

**13. Зоны подтопления**

Защита от подтопления должна включать в себя:

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

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

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

Зона затопления от весеннего половодья 1% обеспеченности рек Тихая Сосна и Ольшанка определена на основании максимально отмеченного уровня реки.

Территории с. Нижний Ольшан, х. Шинкин, х. Засосна, 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.

**15. 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.).

**16. 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.

УТВЕРЖДАЮ:

Глава Ольшанского сельского поселения

Острогожского муниципального района

Воронежской области

м.п. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ю.Е.Токарев

от « 28» октября 2016 года

**АКТ**

Обнародования решения Совета народных депутатов Ольшанского сельского поселения Острогожского муниципального района Воронежской области от 28.10.2016 г. № 68 «**О внесения изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки Ольшанского сельского поселения Острогожского муниципального района Воронежской области, утверждённые решением Совета народных депутатов Ольшанского сельского поселения от 23.08.2013 г. № 130 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Ольшанского сельского поселения Острогожского муниципального района Воронежской области» (в ред. решений 26.01.2016 № 30)**».

«26» августа 2016 г.

с. Нижний Ольшан

Мы, нижеподписавшиеся, специальная комиссия по обнародованию муниципальных правовых актов Ольшанского сельского поселения в составе:

- председатель специальной комиссии – Токарев Ю.Е.- глава Ольшанского сельского поселения;

члены комиссии:

- Пушкарёва Е.И.- зам. председателя Совета народных депутатов Ольшанского сельского поселения;

- Онуфриева З.В.- депутат Совета народных депутатов Ольшанского сельского поселения;

- Бабичева Е.И..- депутат Совета народных депутатов Ольшанского сельского поселения;

Руководствуясь статьёй 44 Федерального закона от 6.10.2003г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», обнародовали в соответствии с Уставом Ольшанского сельского поселения решение Совета народных депутатов Ольшанского сельского поселения от 28.10.2016 г. № 68 «**О внесения изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки Ольшанского сельского поселения Острогожского муниципального района Воронежской области, утверждённые решением Совета народных депутатов Ольшанского сельского поселения от 23.08.2013 г. № 130 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Ольшанского сельского поселения Острогожского муниципального района Воронежской области» (в ред. решений 26.01.2016 № 30)**» путём размещения на информационных стендах, расположенных: здание администрации Ольшанского сельского поселения, ул. Молодежная, 11,здание МОУ Нижнеольшанская СОШ, ул.Почтовая, д.13, здание ДК с.Нижний Ольшан, ул.Почтовая, д.32, здание Шинкинского сельского клуба – хутор Шинкин, ул.Заречная, д.6, здание Верхнеольшанского фельдшерско-акушерского пункта – село Верхний Ольшан, ул.Ольшанская, д.18 с целью доведения до сведения жителей, проживающих на территории Ольшанского сельского поселения.

В чем и составлен настоящий акт.

Председатель комиссии Ю.Е. Токарев

Зам председатель Совета Пушкарёва Е.И.

народных депутатов

Члены комиссии Бабичева Е.И..

Онуфриева З.В.