

## СОДЕРЖАНИЕ

### РАЗДЕЛ 2.

## ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

<b>Введение...</b>	<b>стр 5</b>
<b>ГЛАВА VIII. Общие положения о территориальных зонах.....</b>	<b>6</b>
Статья 25. Принципы территориального зонирования.....	8
Статья 26. Виды территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории Карасаевского сельсовета.....	10
<b>ГЛАВА IX. Карта градостроительного зонирования.....</b>	<b>13</b>
Статья 27. Карта современного состояния и использования территории Карасаевского поселения (опорный план).....	13
Статья 28. Карта ограничений градостроительной деятельности и результатов анализа комплексного развития.....	14
Статья 29. Карта градостроительного зонирования и ограничений градостроительной деятельности. Зоны действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия. ....	15
Статья 30. Карта градостроительного зонирования Карасаевского поселения.....	16
<b>БЛАГОУСТРОЙСТВО И ДИЗАЙН СРЕДЫ ПОСЕЛЕНИЯ</b>	
<b>ГЛАВА X. Градостроительные регламенты.....</b>	<b>17</b>
Статья 31. Общие положения.....	17
Статья 32. Установление градостроительных регламентов.....	18
Статья 33. Виды разрешенного использования земельных участков и иных объектов капитального строительства в различных территориальных зонах рассматриваемой территории сельсовета.....	21
Статья 34. Использование действующей нормативной документации для регламентирования.....	23
Статья 35. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений, участков.....	24
Статья 36. Регламенты жилой зоны.....	25
Статья 37. Регламенты общественно-деловых зон.....	33
Статья 38. Регламенты производственных и коммунальных зон.....	38
Статья 39. Регламенты зон инженерной инфраструктуры.....	42
Статья 40. Регламенты зон транспортной инфраструктуры.....	45
Статья 41. Регламенты зон сельскохозяйственного использования.....	49
Статья 42. Регламенты зон рекреационного назначения. ....	51
Статья 43. Регламенты зон специального назначения.....	57
Статья 44. Регламенты зоны резервирования территории «ЗР» .....	59
<b>ГЛАВА XI. Градостроительные регламенты в части ограничений и использования земельных участков и объектов капитального строительства .....</b>	<b>61</b>
Статья 45. Общие положения о зонах с особыми условиями использования территорий.....	61

Статья 46. Ограничения использования земельных участков объектов культурного наследия и ограничения на участки, примыкающие к ним.....	61
Статья 47. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохраных зон и прибрежных защитных полос.....	63
Статья 48. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения .....	65
Статья 49. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон.....	67
Статья 50. Охранные зоны объектов электроснабжения и связи.....	70
Статья 51. Охранные зоны объектов трубопроводного транспорта.....	70
Статья 52. Регламенты ограничений на использование территории в зонах влияния природно-техногенных факторов.....	70
Статья 53. Регламенты использования территорий в водоохранной зоне водотоков и водоемов.....	72
Статья 54. Регламенты использования особо охраняемых природных территорий.....	73
<b>ГЛАВА XII. Благоустройство и дизайн.....</b>	<b>74</b>
Статья 55. Общее описание объектов благоустройства и дизайна материально-пространственной среды сельсовета.....	74
Статья 56. Порядок создания, изменения (реконструкции) объектов благоустройства.....	74
Статья 57. Порядок содержания, ремонта и изменения фасадов зданий, сооружений.....	75
Статья 58. Элементы благоустройства и дизайна материально-пространственной среды сельских поселений.....	76
Статья 59. Порядок создания, изменения, обновления или замены элементов благоустройства.....	76
Статья 60. Общие требования, предъявляемые к элементам благоустройства.....	77
Статья 61. Благоустройство и озеленение сельских территорий.....	78
<b>ГЛАВА XIII. Заключение. Приложения к проекту.....</b>	<b>80</b>
Статья 62. Вступление настоящих Правил в силу .....	80

## ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

### МО «КАРАСАЕВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ»

#### Раздел 2

## ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

### ВВЕДЕНИЕ

Карта градостроительного зонирования муниципального образования «Карасаевский сельсовет» Акбулакского района Оренбургской области разработана ООО НПФ «Меридиан» (Контрактный договор № 146-0572105-02 от 04.08.2014г ) по заказу администрации сельского Совета на основании задания, выданного Заказчиком, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Законом о градостроительной деятельности на территории Оренбургской области № 1037/233-IV-03 16.03.2007г, иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Оренбургской области и Уставом Карасаевского сельского Совета, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития муниципального образования «Карасаевский сельсовет», и устанавливает территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

Основой для разработки карты градостроительного зонирования и градостроительных регламентов являются материалы генерального плана, выполненного архитектурной мастерской ООО НПФ «Меридиан».

Карты разрабатываются на срок реализации генерального плана Карасаевского сельсовета – на 20 лет до 2035 года включительно.

В течение этого срока по мере необходимости необходимо осуществлять *актуализацию* Правил землепользования и застройки.

## ГЛАВА VIII. Общие положения о территориальных зонах

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации при разработке градостроительной документации о градостроительном планировании развития Карасаевского сельсовета, было введено градостроительное зонирование, т.е. деление территории Карасаевского поселения на территориальные зоны, которое отражено на «Карте градостроительного зонирования» в составе графических материалов «Правил».

Для каждой территориальной зоны через систему градостроительных регламентов, регулирующих землепользование и параметры застройки в границах этой зоны, устанавливается правовой режим использования земельных участков.

Каждая территориальная зона содержит в своем составе земельные участки и объекты недвижимости, набор которых диктуется условиями отправления основной функции землепользователя в соответствии со статьей 35 Градостроительного кодекса РФ. Территориальные зоны могут иметь в своем составе участки и объекты недвижимости иного функционального назначения, отличного от доминирующей функции при условии не нанесения ей вреда.

Территориальные зоны, представленные на «Карте градостроительного зонирования», приняты в границах муниципального образования «Карасаевский сельсовет».

Границы и конфигурация территориальных зон установлены с учетом:

- возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков, которые могут соседствовать друг с другом без конфликта и ущерба;
- функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом города;
- сложившейся планировки территории и планируемых изменений ее в соответствии с утвержденными проектами планировки;
- требования принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне и недопущения формирования одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах;
- требований о взаимной безопасности (непричинения друг другу вреда) объектов недвижимости, расположенных на соседствующих участках.

Границы территориальных зон в настоящих «Правилах» установлены:

- по разделительным линиям движения улиц и магистралей, что соответствует принципу установления границ кварталов Государственного кадастра недвижимости;
- по естественным границам природных объектов.

В границах территориальных зон всех видов могут находиться:

- территории общего пользования (улицы, площади, стоянки, набережные), которые не подлежат приватизации;
- линейные и точечные объекты инженерной и транспортной инфраструктур;
- участки объектов культурного наследия (памятники истории и культуры).

Все земли Карасаевского сельсовета подразделяются на следующие категории (согласно ст.7 земельного кодекса):

- 1) земли сельскохозяйственного назначения;
- 2) земли поселений;
- 3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;

- 4) земли особо охраняемых территорий и объектов;
- 5) земли лесного фонда;
- 6) земли водного фонда;
- 7) земли запаса.

Деление земель по их целевому назначению является характерной чертой российского земельного права и служит определению специфического правового режима охраны и использования земель в зависимости от их целевого назначения. Земли лесного фонда, земли водного фонда, земли особо охраняемых территорий создают так называемый экологический каркас сельсовета. Территории внутри защищаемого экологического каркаса - это территории, освоение которых, регулируется уполномоченными государственными органами. Регулирование их «освоения» осуществляется не посредством функционального зонирования в системе градостроительной деятельности, а посредством иного зонирования, которое осуществляется вне системы градостроительной деятельности.

Другими словами, при территориальном планировании осуществлять функциональное зонирование внутри указанного экологического каркаса территорий (внутри земель лесного и водного фонда, внутри особо охраняемых природных территорий, внутри земель обороны и безопасности, внутри сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения) нет никакой необходимости. Вот почему Российская Федерация, субъекты Российской Федерации при подготовке своих документов территориального планирования не осуществляют функциональное зонирование этих территорий.

Из всех земель Карасаевского сельсовета в работе основной «упор» делается на использование земель населенных пунктов.

Согласно статье 83 Земельного кодекса вводится понятие – *земли населенных пунктов*:

- **землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития сельских поселений и отделенные их чертой от земель других категорий;**
- порядок использования земель населенных пунктов определяется в соответствии с зонированием их территорий.

На территории Карасаевского сельсовета находятся три населенных пункта: с.Карасай, с.Карповка, пос. Салидовка. Эти населенные пункты имеют свои границы, которые генеральным планом уточнялись. Правила формируют нормативно-правовую основу использования зон территорий населенных пунктов Карасаевского сельсовета посредством регламентов. Зонирование направлено на обеспечение благоприятной среды жизнедеятельности, защиту территорий от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера; предотвращение чрезмерной концентрации населения и производства, загрязнения окружающей природной среды; охрану и использование особо охраняемых природных территорий, в том числе природных ландшафтов, территорий историко-культурных и этнических объектов, а также сельскохозяйственных земель и лесных угодий. На использование территорий по ряду причин (установление водоохраных зон, санитарно-защитных зон и т.п.) вводятся особые условия их использования - определяется их функциональное назначение и интенсивность использования.

Документы зонирования территорий утверждаются и изменяются нормативными правовыми актами местного самоуправления согласно правилам землепользования и застройки. Данные о видах и интенсивности использования территорий установленных зон и об ограничениях на их использование включаются в правила землепользования и застройки (правила застройки) Карасаевского сельсовета – нормативные правовые акты органов местного самоуправления, регулирующие использование и изменение объектов недвижимости.

Территориальные зоны установлены с учётом:

- возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования (установление регламентов разрешенного строительства);
- параметров их планируемого развития, определенных Генеральным планом Карасаевского сельсовета;
- определенных Градостроительным кодексом РФ территориальных зон;
- сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
- предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

На карте зон ограничений градостроительной деятельности отображаются границы санитарно-защитных зон, водоохраных зон, зон санитарной охраны водозабора, зоны транспортных и инженерных инфраструктур, зоны производственных предприятий и территорий специального назначения.

## **СТАТЬЯ 25. Принципы территориального зонирования**

**Принцип 1.** Ограничения прав собственников на использование и развитие недвижимости в интересах сообщества граждан.

Одной из важнейших сторон градостроительного регулирования является установление и регулирование конкретных (актуальных) прав собственников объектов недвижимости в отношении их использования и развития путем строительства и реконструкции. Право собственности представляет собой сложную юридическую конструкцию, особенно в сфере недвижимости. Это право организовано как конгломерат различных прав. В соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации право собственности на недвижимость включает права владения, распоряжения и пользования своим имуществом.

Право владения представляет собой юридически обеспеченную возможность осуществлять фактическое обладание имуществом.

Право распоряжения представляет собой юридически обеспеченную возможность определять юридическую судьбу имущества. Собственник по своему усмотрению может совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие законодательству и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе:

- отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, например, путем продажи или договора мены;
- передавать имущество, оставаясь его собственником, или свои полномочия по владению, пользованию и распоряжению имуществом;

– отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, например, вносить в качестве уставного капитала;

– распоряжаться имуществом иным образом, например, завещать его и дарить.

Право пользования представляет собой юридически обеспеченную возможность извлекать из имущества его полезные естественные свойства, а также получать от него выгоду в различных формах.

Действия по владению и распоряжению недвижимостью регламентируются Гражданским кодексом, Земельным кодексом и иными законами Российской Федерации. Сложнее дело обстоит с использованием или использованием недвижимости.

Градостроительное зонирование - это система, предназначенная для установления и градостроительного регулирования прав собственников недвижимости или инвесторов только на ее использование и развитие - реконструкцию и строительство.

Первая идея состоит в том, что использование недвижимости обязательно должно регламентироваться в интересах сообщества.

Поэтому в регламентах определены ограничения использования собственниками принадлежащих им территорий – устанавливаются сервитуты.

Публичный сервитут устанавливается в интересах Карасаевского сельсовета – право ограниченного пользования земельным участком (без его изъятия). Публичные сервитуты устанавливаются постановлением Главы сельсовета в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов местного самоуправления или местного населения.

Публичные сервитуты могут быть срочными и постоянными, то есть установленными на определенный срок либо без указания определенного срока.

Публичные сервитуты могут устанавливаться для:

- прохода или проезда через земельный участок;
- использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
- размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
- проведения дренажных работ на земельном участке;
- забора воды и водопоя;
- временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;
- свободного доступа к прибрежной полосе, придорожной полосе;
- в иных случаях, установленных действующим законодательством.

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

В случаях, если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка, землепользователь, землевладелец вправе требовать изъятия, в том числе путем выкупа, у него данного земельного участка с возмещением убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

В случаях, если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его собственник вправе требовать от органа государственной власти или органа

местного самоуправления, установивших публичный сервитут, соразмерную плату. Лица, права и законные интересы которых затрагиваются установлением публичного сервитута, могут осуществлять защиту своих прав в судебном порядке. Публичный сервитут подлежит государственной регистрации в соответствии с требованиями гражданского законодательства.

***Принцип 2. Публичность градостроительного зонирования.***

Процедуры градостроительного зонирования, согласно которым регулируются права использования, рассматриваются заявки, осуществляются согласования и принимаются решения, определяющие выдачу разрешений на строительство, являются публичными.

Градостроительное зонирование относится к публичному типу регулирования - оно устанавливает регламенты и процедуры заранее, для всех собственников, инвесторов, заявителей в одном и том же формате и публично предъявляется проживающему сообществу.

***Принцип 3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке.***

К важнейшим принципам градостроительного зонирования относится обеспечение равных прав для всех собственников, пользователей недвижимости, а также инвесторов в применении норм градостроительного регулирования, а также доступа к информации о правах использования и о возможностях строительного развития.

**СТАТЬЯ 26. Виды территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории Карасаевского сельсовета**

На территориях земель населенных пунктов (с. Карасай, с.Карповка, пос. Салидовка,) Карасаевского сельсовета выделены следующие территориальные зоны:

- жилые зоны,
- общественно-деловые зоны;
- зоны рекреационного назначения;
- производственные и коммунальные зоны;
- зоны сельскохозяйственного использования;
- зоны инженерной и транспортной инфраструктуры;
- зоны специального назначения;
- зоны с особыми условиями использования территории.

Для каждой выделенной зоны на карте градостроительного зонирования определены подзоны, для которых прописаны регламенты - виды разрешенного использования.

Виды разрешенного использования подразделяются на те, которые выбираются застройщиком из перечня основных и вспомогательных видов разрешенного строительства самостоятельно и дополнительных разрешений и согласований в этом случае не требуется.

А вот выбор из перечня условно-разрешенного строительства – требует дополнительного согласования.

Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении



разрешения на условно – разрешенный вид использования участка или объекта капитального строительства, действует согласно ст. 39 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

Все принятые зоны и подзоны, разработанные для Карасаевского сельсовета, сведены в таблицу №1

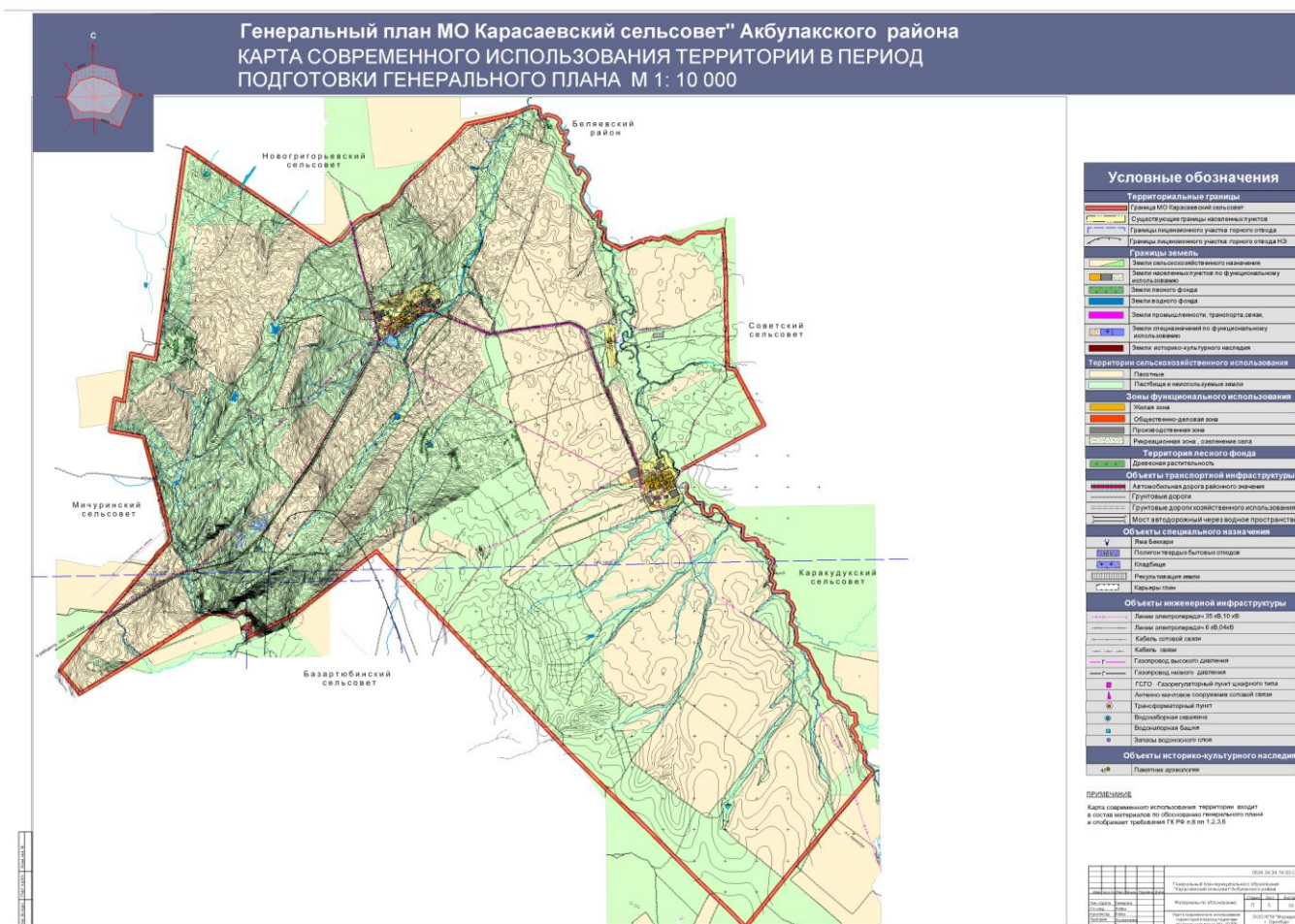
Таблица №1

Код обозначения	Наименование территориальных зон
<b>Ж</b>	<b>ЖИЛЫЕ ЗОНЫ</b>
<b>ЖМ-1</b>	Зона существующей, уплотняемой и реконструируемой застройки индивидуальными жилыми домами с приусадебными (приквартирными) участками
<b>ЖМ-2</b>	Зона проектируемой индивидуальной жилой застройки с приусадебными участками на свободных территориях
<b>ЖМ-3</b>	Зона существующей застройки индивидуальными жилыми домами, расположенной в пределах СЗЗ (зона строгого строительного режима)
<b>ЖМ-4</b>	Резервная территория жилой застройки за пределами расчетного срока
<b>О</b>	<b>ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ</b>
<b>ОД</b>	Зона общественного делового и коммерческого назначения
<b>ОС</b>	Зона объектов социального, коммунально-бытового назначения
<b>ОЗ</b>	Зона объектов здравоохранения
<b>ОН</b>	Зона объектов образования и просвещения
<b>ОК</b>	Зона объектов культуры
<b>ОР</b>	Зона религиозно-культовых объектов
<b>П</b>	<b>ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ</b>
<b>П III П IV П V</b>	Зона производственных, коммунальных и складских объектов, объектов ЖКХ, транспорта, оптовой торговли III - V класса вредности
<b>И</b>	<b>ЗОНА ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ</b>
<b>Сх</b>	<b>ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>
<b>СхУ</b>	Зона сельскохозяйственных угодий
<b>СхЛ</b>	Зона защитных лесополос
<b>Р</b>	<b>ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ</b>
<b>РС</b>	Зона объектов физкультуры и спорта
<b>РА</b>	Зона акваторий
<b>РЛ</b>	Зона оздоровительных объектов

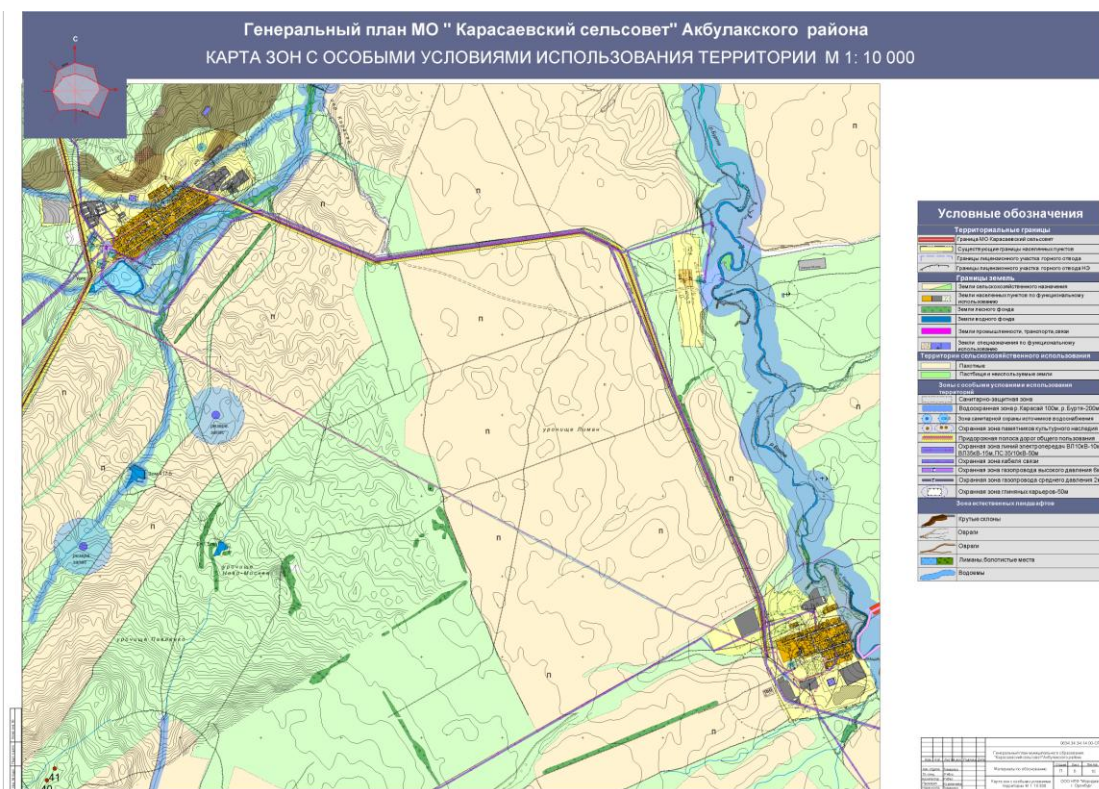
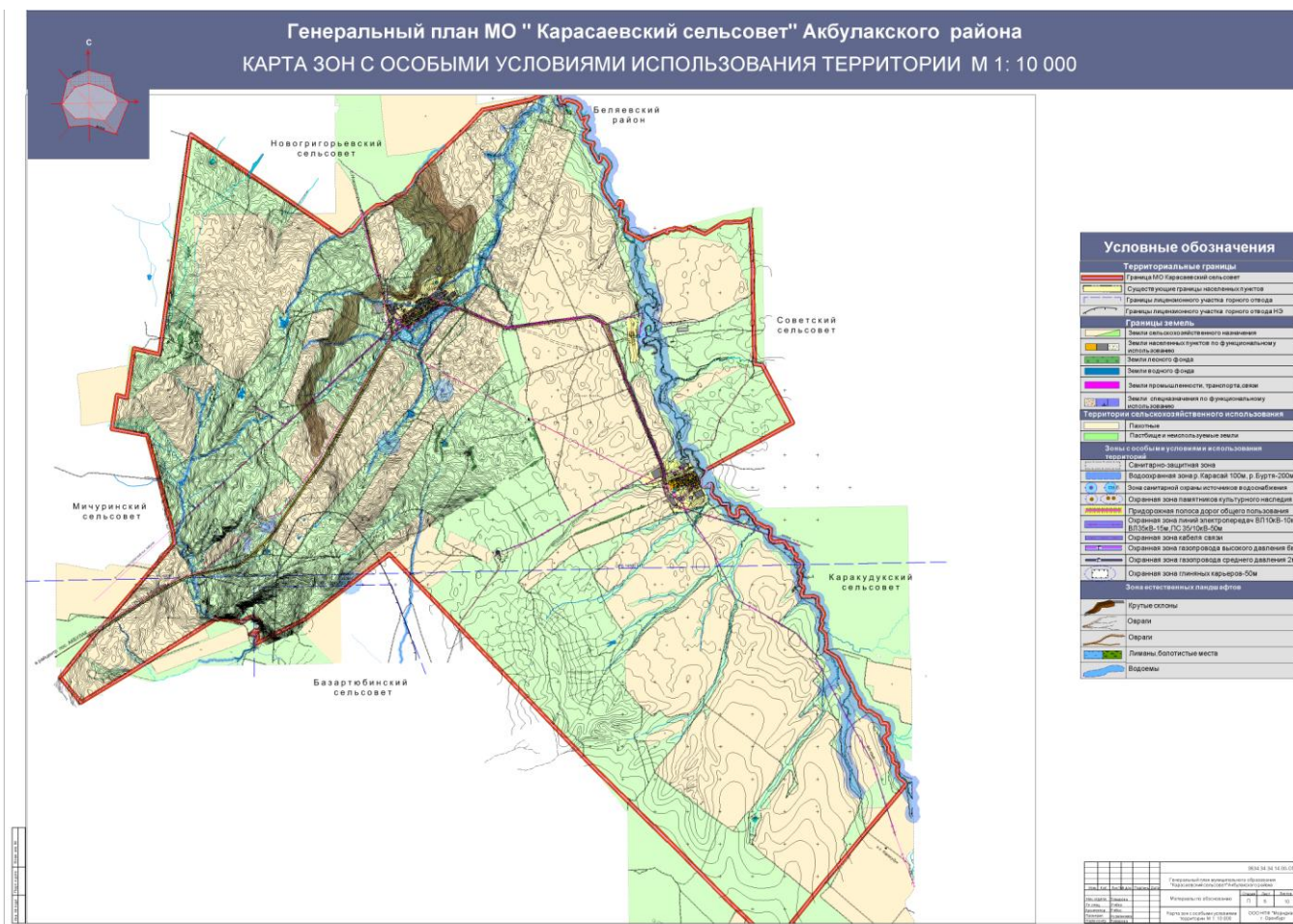
<b>РО</b>	Зона объектов прогулок и отдыха
<b>К</b>	<b>ЗОНА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ</b>
<b>КН</b>	Зона объектов культурного наследия
<b>С</b>	<b>ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ</b>
<b>СК</b>	Зона кладбищ
<b>СО</b>	Зона размещения отходов
<b>Э</b>	<b>ЗОНЫ ЭНЕРГЕТИКИ</b>
<b>ЭО</b>	Зона охраняемых объектов энергетики
<b>ЭС</b>	Зона объектов энергосетевого хозяйства
<b>СВ</b>	<b>ЗОНА СВЯЗИ</b>
<b>ТА</b>	<b>ЗОНА ТРАНСПОРТА</b>
<b>ЗР</b>	<b>ЗОНА РЕЗЕРВНЫХ ТЕРРИТОРИЙ</b>
<b>ТОП</b>	<b>ЗОНЫ ТЕРРИТОРИЙ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ</b>
<b>ЗЛФ</b>	<b>ЗОНЫ ТЕРРИТОРИЙ ЛЕСНОГО ФОНДА</b>
<b>ЗВФ</b>	<b>ЗОНЫ ТЕРРИТОРИЙ ВОДНОГО ФОНДА</b>
<b>ООПТ</b>	<b>ЗОНЫ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ПРИРОДНЫХ ТЕРРИТОРИЙ</b>
<b>ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ</b>	
<b>ВФ</b>	Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы
<b>СЗ</b>	Зона санитарной охраны источников питьевого водоснабжения
<b>СЗЗ</b>	Санитарные, защитные и санитарно-защитные зоны
<b>ЧС</b>	
<b>ПС</b>	Зоны противопожарных защитных полос, мин полос

## ГЛАВА IX. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

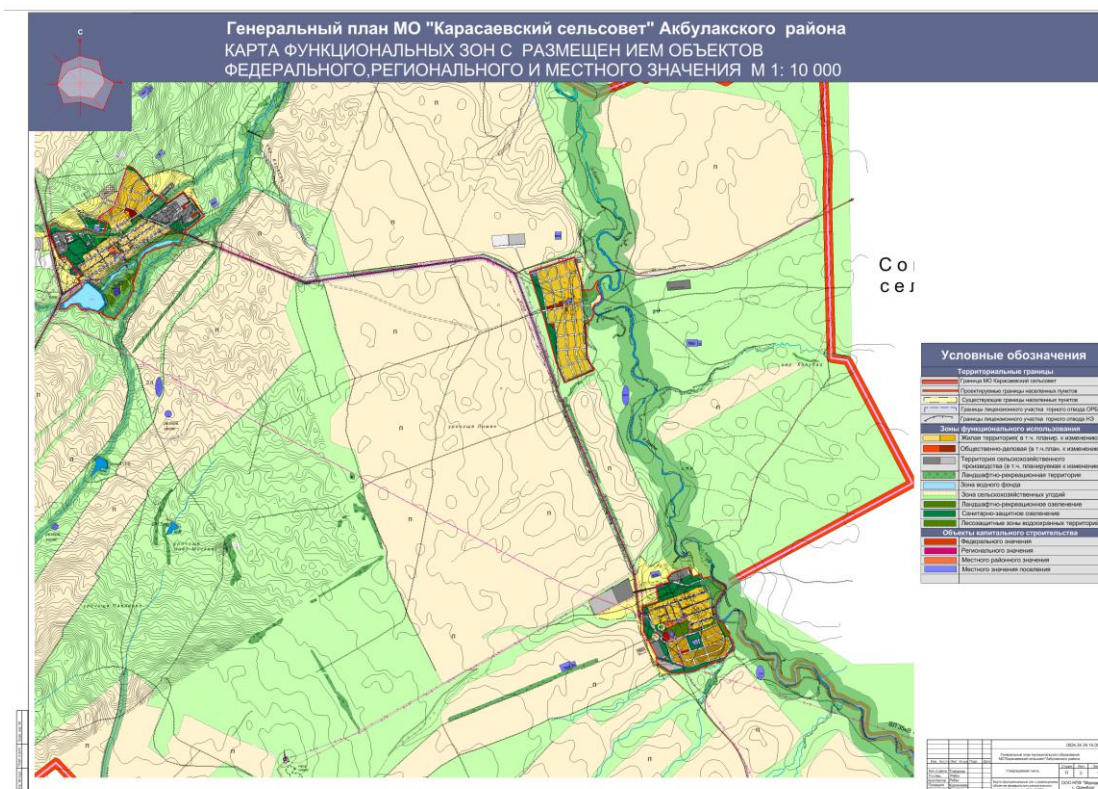
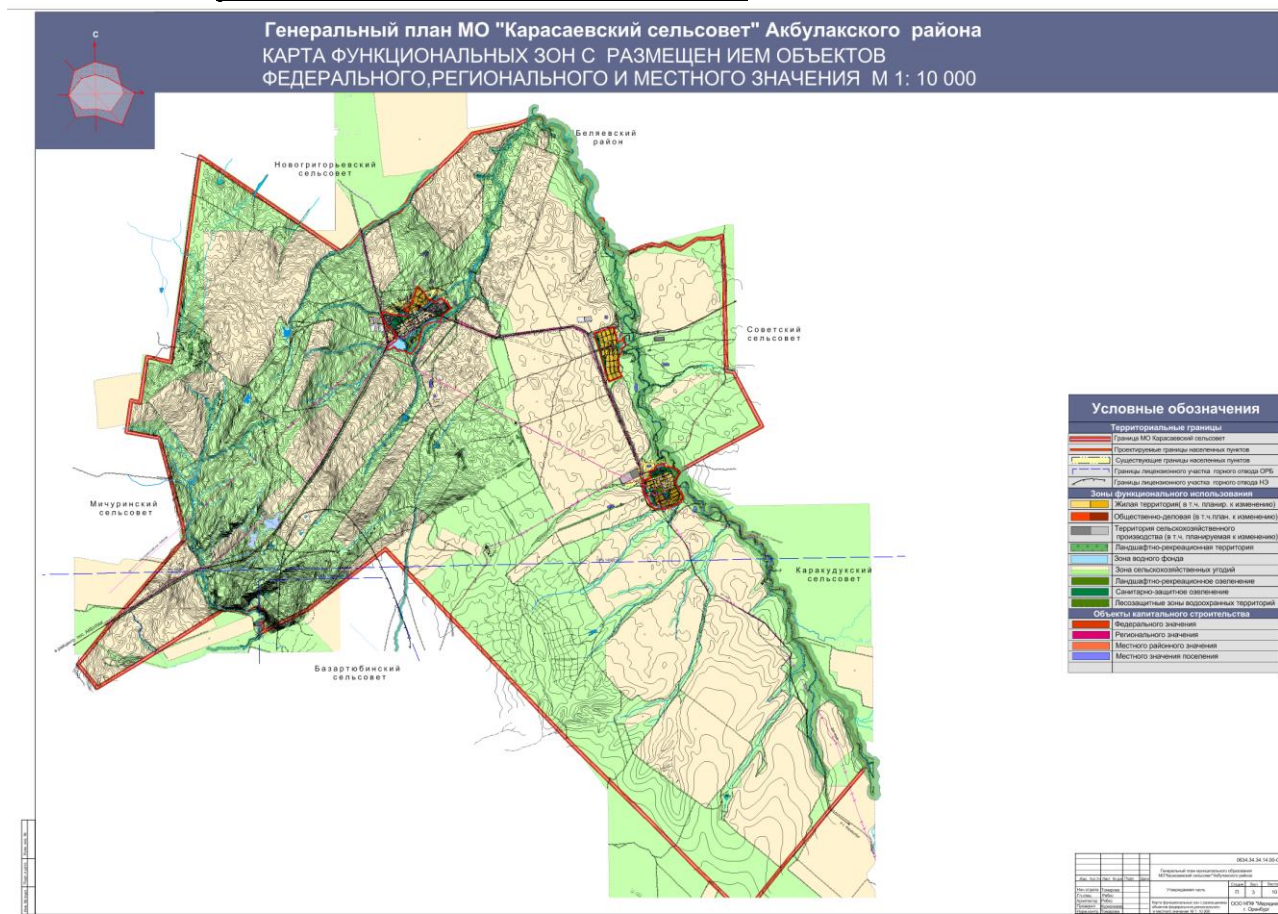
### СТАТЬЯ 27. Карта современного состояния и использования территории в период подготовки генерального плана Карасаевского поселения



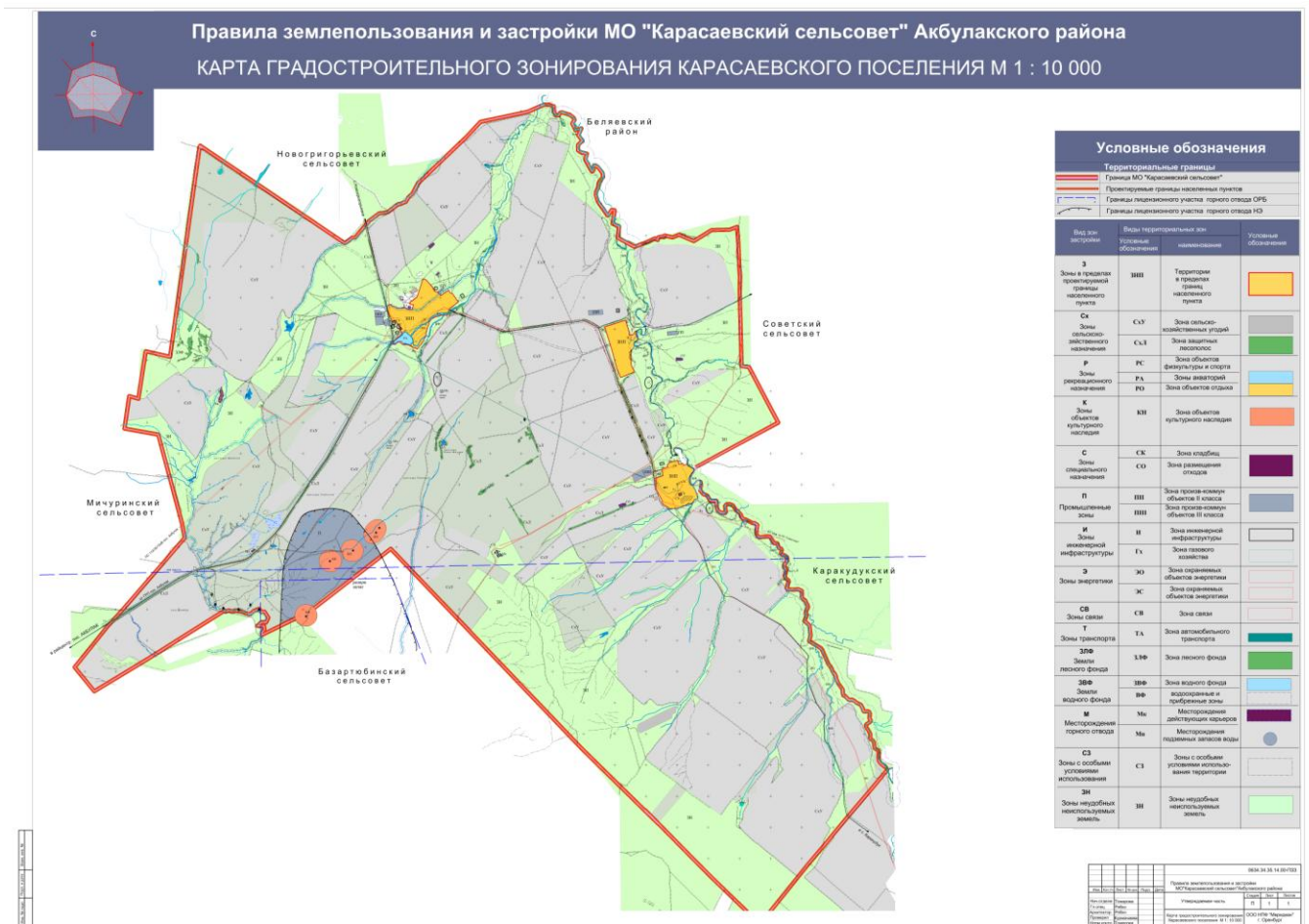
**СТАТЬЯ 28. Карта зон с особыми условиями использования территории**



**СТАТЬЯ 29. Карта функциональных зон с размещением объектов федерального регионального и местного значения**



**СТАТЬЯ 30. Карты градостроительного зонирования М 1:10000**



## ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ. БЛАГОУСТРОЙСТВО И ДИЗАЙН СРЕДЫ ПОСЕЛЕНИЯ

### ГЛАВА X. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.

#### СТАТЬЯ 31. Общие положения

**31.1.** Настоящими Правилами землепользования и застройки Карасаевского сельсовета (далее по тексту – Правила), установлены градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования существующих и проектируемых земельных участков и объектов капитального строительства, а также предельных размеров и предельных параметров разрешенного строительства.

**31.2.** Решения по застройке и землепользованию (в форме распоряжений администрации Карасаевского сельсовета) принимаются на основе установленных регламентов, которые действуют в пределах зон, установленных настоящими Правилами и распространяются на все, расположенные в одной и той же зоне земельные участки, иные объекты недвижимости, независимо от форм собственности. Исключения составляют:

– внесенные в официальные списки объекты недвижимости, являющиеся памятниками истории и культуры и вновь выявленные объекты, представляющие историко-культурную ценность, в отношении которых уполномоченными органами принимаются в индивидуальном порядке решения об их содержании (консервации, воссоздании, реставрации, реконструкции и др.) согласно законодательству об охране и использовании памятников истории и культуры;

– включенные в официальные списки памятники природы и охраняемые природные территории, решения по которым принимаются в индивидуальном порядке согласно законодательству об охране природной среды;

- транспортные и инженерно-технические коммуникации, в том автомобильные магистрали, улицы, дороги, проезды, на которые действие зональных градостроительных регламентов не распространяется (использование территорий в границах отвода транспортных и инженерных коммуникаций, а также технических зон инженерных сооружений, определяется их целевым назначением).

**31.3.** Градостроительные регламенты в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции и нового строительства объектов капитального строительства устанавливаются по индивидуальным проектам в следующем составе:

– минимальная площадь земельных участков;  
– коэффициент использования территории;  
– минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков;  
– максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений;  
– максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков. В число надземных этажей включаются технический, мансардный и цокольный, а также прочие этажи, предусмотренные соответствующими строительными нормами и правилами как надземные;

- максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков;
- максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков. В расчет общей площади входит площадь объектов нежилого назначения, расположенных на всех этажах зданий (включая технический, мансардный, цокольный и подвальный /подвальные);
- максимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков;
- максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки.

### **СТАТЬЯ 32. Установление градостроительных регламентов**

**32.1.** Принцип построения границ зон градостроительных регламентов. На схеме градостроительного зонирования Карасаевского сельсовета выделены зоны, к которым приписаны градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости.

Границы зон должны отвечать требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка только одной из зон, выделенных на схеме зонирования.

Указанные границы устанавливаются по:

- красным линиям, которые условно наносятся от центральной (осевой) разделительной линии магистралей и улиц, с учетом их рекомендуемого генеральным планом профиля;
- границам земельных участков;
- границам полос отвода для коммуникаций;
- административным границам населенных пунктов;
- естественным границам природных объектов;
- иным границам.

Настоящие правила застройки разработаны с учетом границ зон, которые проходят по центральным (осевым) разделительным линиям магистралей, улиц, проездов. Несмотря на то, что территории общего пользования (линейные объекты) в этом случае включены в состав зоны, ничего не меняется. Норма Правил так и гласит: **«градостроительные регламенты не действуют для линейных объектов, включенных в состав территориальных зон»**. Принятый вариант трассировки границ имеет одно существенное преимущество - он не «завязывает» границы зон на красные линии. Это важно в условиях, когда часть населенного пункта и кварталов не имеют красных линий вообще или имеют устаревшие красные линии, установленные по старым проектам детальной планировки. Еще более важно, что процесс межевания земель в поселении начался и пока далек от завершения. Именно сейчас идет активное перераспределение участков, их формирование и продажа из государственных или муниципальных земель в частные руки. Еще практически не начато межевание земель в поселениях. Поэтому, если границы зон не зависят от красных линий, то они будут устойчивы на длительный период времени, несмотря ни на какие трансформации в связи с межеванием земель и изменением их правового статуса.

Проектом генерального плана предлагается следующая классификация улиц внутри сел и поселков:

1. **Магистральная транспортно-пешеходная улица** (размер в красных линиях



принимается 25-30 метров, ширина проезжей части – 7 метров). По этим улицам осуществляется связь жилых районов с зоной центра и производством, внешними дорогами, от оси улицы до границы земельного участка - расстояние необходимо соблюдать, как минимум – 12,5 метров, при этом максимальный размер 15 метров – является приоритетным.

**2. Основные жилые улицы** (размер в красных линиях 20 - 25 метров, ширина проезжей части - 7 метров). Эти улицы связывают жилую застройку с магистральными транспортно – пешеходными улицами, от оси улиц до границ земельных участков – минимальное расстояние должно составлять 10 метров, при этом максимальный размер 12,5 метров является приоритетным.

**3. Проезды, подъезды к жилым домам** (размер в красных линиях - 15 метров, ширина проезжей части - 6 метров) от оси проезда до границ земельных участков – минимум 7 метров, при этом максимальный размер – 7,5 м. является приоритетным.

**32.2.** Формирование необходимого профиля улиц и дорог в поселении. Процесс формирования профиля улиц внутри населенных пунктов - сложный процесс, так как жилая индивидуальная застройка уже существует, участки сложились. Однако необходимо будет провести ревизию фронтальных размеров участков, с учетом соблюдения необходимых размеров, расстояний до красных линий (при выдаче разрешений на строительство, при оформлении участков в собственность).

Жилая, сформировавшаяся застройка, выходящая за красные линии не подлежит, конечно же, сносу, но новая застройка и пристройки капитальные к существующим домам должны будут выдаваться не менее минимальных размеров от красных линий, прописанных Правилами. Так постепенно будет формироваться необходимый профиль улиц внутри населенных пунктов.

Если же жилые дома мешают движению транспорта, или загораживают обзор, то они должны будут снесены (путем выкупа).

**32.3.** Дополнительные градостроительные регламенты устанавливаются:

- к характеристикам и параметрам со масштабности новых построек к ранее возведенным, а также решениям фасадов зданий в соответствии с исторически сложившимся архитектурным окружением;
- к порядку производства работ в зонах охраны памятников истории;
- по экологическим условиям и возможности возникновения чрезвычайных ситуаций выделены зоны, к которым приписаны дополнительные градостроительные регламенты, определяющие действия (разрешаемые и/или запрещаемые), связанные с охраной и рациональным использованием окружающей природной среды, обеспечением экологической безопасности населения, снижением риска возникновения ЧС.

К земельному участку, иному объекту недвижимости, расположенному в зонах риска (выделенных на карте градостроительного зонирования территорий с ограничением градостроительной деятельности), применяются все градостроительные регламенты, приписанные к этим зонам.

Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости, расположенного в пределах поселковой черты, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- градостроительным регламентам по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости для соответствующей зоны, обозначенной на схеме градостроительного зонирования;

– дополнительным градостроительным регламентам по условиям ЧС, по условиям охраны историко-культурной среды или по экологическим условиям - когда земельный участок расположен в соответствующих зонах, выделенных на карте градостроительного зонирования с ограничениями градостроительной деятельности;

– иным документально зафиксированным ограничениям на использование недвижимости, включая нормативные правовые акты и договоры об установлении публичных частных сервитутов, иные документы.

**32.4.** Собственники, землепользователи, землевладельцы и арендаторы недвижимости имеют право выбирать и менять виды использования недвижимости, разрешенные как основные и сопутствующие для соответствующих зон (в рамках только разрешенного перечня).

Измененный вид использования недвижимости подлежит обязательной регистрации (учету) в установленном порядке.

**32.5.** Градостроительные регламенты по параметрам разрешенного строительного изменения объектов недвижимости могут включать:

- размеры земельных участков, включая линейные размеры предельной ширины участков по фронту улиц (проездов) и предельной глубины участков;
- минимальные отступы построек от границ земельных участков;
- предельную (максимальную и/или минимальную) этажность либо высоту построек;
- максимальный процент застройки участка;
- а также минимальные отступы от границ и построек на соседних участках.

Сочетания указанных параметров и их предельные значения устанавливаются индивидуально применительно к каждой зоне на схеме градостроительного зонирования.

**32.6.** Озелененные общественные территории - парки, скверы, бульвары, а также дороги, проезды и иные пешеходно-транспортные коммуникации - разрешены на территориях всех выделенных на схеме зон.

**32.7.** Территории общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, дорогами, набережными, скверами, бульварами, закрытыми водоемами, и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации. Территории общего пользования предназначены для удовлетворения общественных интересов населения.

**32.8.** Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования для отдельных земельных участков (электро-, тепло-, водоснабжение, канализация, телефонизация и т.д.), являются всегда разрешенными при условии соответствия строительным, противопожарным, санитарно-эпидемиологическим нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности, а также условиям устойчивого функционирования систем транспортной и инженерной инфраструктур, экологическим требованиям, а также условиям сохранности памятников истории и культуры при производстве работ, что подтверждается при согласовании проектной документации.

**32.9.** Объекты и сооружения, предназначенные для инженерно-технического обеспечения объектов недвижимости на территории одного или нескольких кварталов (зон), могут располагаться на отдельном земельном участке и являться самостоятельными объектами недвижимости.

**32.10.** При предоставлении земельных участков под застройку в общественно-деловой и жилой зонах населенных пунктов разрешено осуществлять строительство объектов жилого и общественного назначения по индивидуальным проектам.

**32.11.** Градостроительные регламенты в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства при новом строительстве объектов капитального строительства устанавливаются согласно разработанным проектам.

**32.12.** При определении размера участков при индивидуальных жилых домах в случае уплотнения, реконструкции или деления участка на несколько отдельных участков, используется следующий принцип:

- К каждому участку должен быть обеспечен подход или подъезд;
- Размер участка принимать по проектам.

### **СТАТЬЯ 33. Виды разрешенного использования земельных участков и иных объектов капитального строительства в различных территориальных зонах рассматриваемой территории сельсовета.**

Градостроительные регламенты по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают несколько видов разрешенного использования: **основные, вспомогательные, условно разрешенные.**

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** не могут быть запрещены при условии соблюдения строительных норм и правил, стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, санитарно-гигиенических норм и правил, а также обязательных требований настоящих Правил.

**Вспомогательные виды использования недвижимости**, рассматриваются как дополнительные виды использования по отношению к основному виду использования. На них не требуется дополнительного разрешения, и они могут выполняться на территории землепользователя при условии соблюдения строительных норм и правил, стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, санитарно-гигиенических норм и правил, а также обязательных требований настоящих Правил.

**Условно разрешенные виды использования недвижимости**, допустимые только в качестве условных по отношению к основным видам разрешенного использования и вспомогательным разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними. На этот вид использования территории необходимо получение специальных согласований (см. статью 39 Градостроительного кодекса). Перечни условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства, указанные в градостроительных регламентах, не являются закрытыми. *По результатам публичных слушаний Глава сельсовета имеет право предоставить разрешение на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства.*

Наличие трех разновидностей видов разрешенного использования определяет один из главных эффектов градостроительного зонирования - гибкость этого инструмента регулирования, позволяющего применять его в различных ситуациях

с максимальной выгодой, как для собственника (предпринимателя, инвестора), так и для соблюдения интересов местного сообщества в целом. Суть разделения разрешенных видов использования на три группы состоит в том, что в каждую из них входят виды деятельности с разной степенью конфликтности.

Однако бывают случаи, когда такие решения самостоятельно нельзя применять и нужно дополнительное согласование.

Указанный порядок устанавливается применительно к случаям, когда:

– при изменении одного вида разрешенного использования недвижимости на другой разрешенный вид использования затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости. В этих случаях необходимо разрешение на строительство;

– при изменении одного вида на другой вид разрешенного использования недвижимости не затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости, однако решение не соответствует заданным размерам, например по высоте.

В этих случаях собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости направляет уведомление о намерении изменить вид использования недвижимости в орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности Карасаевского сельсовета, который в установленном порядке и в установленный срок представляет заявителю заключение о возможности или невозможности реализации намерений заявителя без осуществления конструктивных преобразований.

Основные виды использования - это в принципе не конфликтные виды деятельности, их соседство не приведет к потерям в стоимости недвижимости или ухудшению условий ведения бизнеса соседа.

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

Главное отличие разрешенного использования от целевого назначения состоит в том, что собственник (пользователи, арендатор, инвестор) имеет право сам, по своему усмотрению, выбирать и менять разрешенные виды использования недвижимости в пределах установленных правилами списка видов и ограничений. Это существенно меняет инвестиционный климат сельсовета, поскольку восстанавливает общественную справедливость. В системе градостроительного зонирования публичная власть заранее устанавливает список видов использования как некий ограниченный набор вариантов, допустимых для данного места, а собственник или инвестор, рискующий своими деньгами, сам осуществляет выбор из предложенного списка. Тем самым сохраняется контроль административных органов за землепользованием в целом, но при этом остается достаточно свободы для индивидуального принятия решений.

Таким образом, достигается еще один важный компонент баланса интересов между частными и общественными интересами.

Однако бывают случаи, когда такие решение самостоятельно нельзя применять и нужно дополнительное согласование.

**Условно разрешенные виды использования - это виды деятельности, которые нежелательны в данном месте, если они осуществляются в полном объеме как самостоятельный бизнес.** Однако они составляют часть основной разрешенной деятельности или функции и поэтому могут появляться только в пределах участка собственника, где реализуется основная деятельность или функция. Характерный пример - гостевые стоянки автомобилей при индивидуальных жилых домах. Сами по себе стоянки автомобилей как отдельный объект и вид деятельности на отдельном участке в данном случае запрещаются и не входят в списки разрешенного использования для рассматриваемой зоны. Если же на участке расположен жилой дом и собственнику нужна гостевая парковка, то он имеет право ее построить на своем участке.

Собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости запрашивает разрешение на изменение основного разрешенного вида использования на иной вид использования, требующий разрешения по специальному согласованию.

Градостроительное зонирование – это правовой язык общения местной публичной власти с частными лицами – инвесторами и правообладателями недвижимости. Особенность этого языка состоит в том, что публичная власть не претендует указывать в императивном порядке частным лицам, что им конкретно предстоит делать, но официально предъявляет им некоторые юридические рамки для свободного предпринимательства, которое выгодно двум сторонам – и публичной власти, и частным лицам.

Правила – это гибкий документ. Списки видов разрешенного использования, как и другие регламенты, должны постоянно обновляться, дополняться новыми видами объектов и деятельности. Конечно, изменение Правил не может производиться каждый раз, как только появляется новый вид деятельности. Однако после того, как появление новых видов использования превращается в тенденцию, они должны вноситься в списки регламентов согласно установленной процедуре внесения изменений в правила землепользования и застройки.

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

#### **СТАТЬЯ 34. Использование действующей нормативной документации для регламентирования.**

Градостроительные регламенты прописаны в статьях 49--58 для зон и подзон Карасаевского сельсовета согласно принятому зонированию. На момент установления регламентов в настоящем документе действовали нормы, которые были утверждены ранее. Правила – гибкий документ, поэтому в правилах приводятся минимальные и максимальные параметры ограничений разрешенного строительства, действующие на текущий момент, в случае изменения которых,

необходимо производить актуализацию Правил и вносить изменения в Правила, согласно действующему законодательству.

**СТАТЬЯ 35. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений, участков.**

Красные линии, если они не закреплены проектом, определяются способом, описанным в статье 36.1. Ниже приводятся максимально допустимые выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений.

**35.1.** Выступы за красную линию частей зданий, сооружений допускаются в отношении:

- **ступеней и пандусов** для входа посетителей, в том числе инвалидов на инвалидных колясках и посетителей с детскими колясками в помещения, расположенные выше уровня тротуара;
- **прямков** для организации входа посетителей, в том числе инвалидов на инвалидных колясках и посетителей с детскими колясками, в помещения, расположенные ниже уровня тротуара;
- прямков подвальных или полуподвальных окон;
- **козырьков** над входами, включая:
  - «висящие» на кронштейнах;
  - опирающиеся на колонны;
- **колонн, пилястров, карнизов** и подобных архитектурных деталей, выступающих из фасадных стен на уровне цоколя и выше;
- **балконов, эркеров** и подобных частей, выступающих из фасадных стен на уровне, начиная со 2-го этажа, но не менее высоты 3 метра над уровнем тротуара. Выступ за красную линию карниза здания (при высоте карниза не менее 3 метров от уровня тротуара) определяется архитектурным проектом здания.

**35. 2.** Балконы и эркеры могут выступать за красную линию не более чем на 1,5 метра, но не более чем на половину ширины тротуара.

**35. 3.** Выступы за красную линию следующих частей зданий:

- ступеней и пандусов для входа в помещения, расположенные выше или ниже уровня тротуара;
- прямков подвальных или полуподвальных окон;
- козырьков над входами;

не должны уменьшать пропускную способность тротуара ниже действующих нормативов, препятствовать возможности нормальной эксплуатации подземных сетей и сооружений, препятствовать действиям служб экстренной помощи и ликвидации чрезвычайных ситуаций. Предельные размеры выступов этих частей зданий и другие требования к ним устанавливаются региональными нормативами градостроительного проектирования.

**35.4.** Существующие на момент вступления в силу настоящих Правил части зданий, строений, сооружений, размеры выступов которых превышают предельные размеры выступа за красную линию, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с указанными нормами, за исключением случаев, если их использование опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды или наносит ущерб объектам культурного наследия.

### СТАТЬЯ 36. Регламенты жилой зоны

В настоящем проекте в составе жилой зоны выделены следующие зоны для регламентирования:

**ЖМ-1**- существующая, уплотняемая и реконструируемая застройка индивидуальными жилыми домами с приусадебными участками;

**ЖМ-2** - проектируемая индивидуальная жилая застройка с приусадебными участками на свободных территориях;

**ЖМ-3** - Зона строгого строительного режима (жилая застройка, которая попадает в СЗЗ от предприятий);

**ЖМ-4** - Резервная территория жилой застройки за пределами расчётного срока.

На территориях всех выделенных зон жилой застройки разрешается размещать объекты и строения для занятий индивидуальной трудовой деятельностью (без нарушения принципов добрососедства) в соответствии с санитарными и противопожарными нормами. Предприятия обслуживания допускается размещать в отдельно стоящих нежилых строениях на участках жилой застройки или встроенно-пристроенных к жилому дому нежилых помещениях с изолированными, от жилой части дома, входами.

В Правилах приводится расширенный список объектов повседневного спроса для возможного развития коммерческой деятельности.

**36.1.** Регламенты существующей, уплотняемой, реконструируемой и проектируемой застройки индивидуальными жилыми домами, с приусадебными (приквартирными) участками.

*Зона существующей, уплотняемой и реконструируемой, проектируемой жилой застройки с приусадебными участками в Карасаевском сельсовете выделена для обеспечения правовых условий функционирования существующих жилых кварталов с предлагаемым проектом разрешенным набором услуг местного значения.*

Таблица №2

№	Тип регламента	Содержание регламента
	<b>Индекс зоны – ЖМ-1</b>	<b>Существующая, реконструируемая и уплотняемая застройка индивидуальными жилыми домами с приусадебными (приквартирными) участками.</b> <b>Проектируемая индивидуальная жилая застройка, с приусадебными участками на свободных территориях.</b>
	<b>Индекс зоны ЖМ-2</b>	
<b>I. Виды разрешенного использования применяются на основании санитарных, противопожарных норм, норм инсоляции жилых помещений.</b>		
1.	Основные виды разрешенного использования.	- отдельно стоящие жилые дома на одну семью с земельными участками при доме, квартире; - двухквартирные жилые дома с участками при каждой квартире; - выращивание сельскохозяйственных культур - цветов, овощей, фруктов; - сады, огороды, палисадники (в пределах границ земельного участка, запрещается палисадники выводить за границы

		участка).
2.	Вспомогательные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- летние гостевые домики;</li> <li>- площадки: детские, площадки отдыха;</li> <li>- строения и здания для индивидуальной трудовой деятельности (типа столярных мастерских), без нарушения принципов добрососедства;</li> <li>- хранение инструмента, сельскохозяйственного инвентаря и малой механизации;</li> <li>- постройки для содержания домашнего скота и птицы;</li> <li>- хранение и обработка продуктов подсобного хозяйства;</li> <li>- отдельно стоящие гаражи на 2-3-машины не предназначенные для осуществления предпринимательской деятельности;</li> <li>- сооружения, связанные с выращиванием цветов, фруктов, овощей (теплицы, парники, оранжереи);</li> <li>- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды на полив, индивидуальные колодцы;</li> <li>- бани, сауны, бассейны индивидуального пользования, надворные туалеты при условии канализования стоков, выгребные ямы.</li> <li>- индивидуальные тепловые пункты.</li> <li>- открытые стоянки, но не более чем на два легковых автомобиля на 1 земельный участок;</li> <li>- оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары);</li> <li>- помещения для занятия индивидуальной трудовой деятельностью (без нарушения принципов добрососедства) в соответствии с санитарными и противопожарными нормами.</li> </ul>
3.	Условно - разрешенные виды использования	<p><b>1. Объекты обслуживания повседневного пользования встроенно-пристроенные или отдельно стоящие на приусадебном участке:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– парикмахерские, косметические кабинеты;</li> <li>– фотоателье;</li> <li>– приемные пункты прачечных и химчисток;</li> <li>– медицинские кабинеты;</li> <li>– аптеки;</li> <li>– магазины повседневного спроса до 100 кв. м.;</li> <li>– кафе и другие предприятия общественного питания с количеством посадочных мест до 50, встроенные, пристроенные;</li> <li>– открытые стоянки, но не более чем на два легковых автомобиля на 1 земельный участок;</li> <li>– оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары).</li> </ul> <p><b>2. Объекты обслуживания повседневного пользования,</b></p>



		<p><b><i>строительство которых возможно в жилых кварталах на отдельных участках:</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- почтовые отделения– отделения и участковые пункты милиции;</li> <li>- пункты оказания первичной медицинской помощи;</li> <li>- кафе и другие предприятия общественного питания отдельно стоящие;</li> <li>- объекты, связанные с отправлением культа;</li> <li>- пошивочные мастерские, ремонты бытовой техники</li> <li>- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;</li> <li>- магазины общей площадью более 100 кв.м;</li> <li>- слесарные и ремонтные мастерские;</li> <li>- спортзалы, бассейны открытые и закрытые;</li> <li>- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;</li> <li>- предприятия бытового обслуживания, художественные мастерские, мастерские изделий народных промыслов в отдельно стоящем здании общей площадью не более 120 кв. м;</li> <li>- индивидуальное обслуживание клиентов в отдельно стоящем здании общей площадью не более 120 кв. м;</li> <li>- офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;</li> <li>- мастерские по изготовлению мелких изделий по индивидуальным заказам (столярные изделия, изделия художественного литья, кузнечно-кованые изделия) в отдельно стоящем здании общей площадью не более 150 кв. м;</li> <li>- площадки для вывоза бытового мусора (мусороудаление) с контейнерами;</li> <li>- сады, скверы, бульвары.</li> </ul> <p><b><i>3. Объекты коммунального хозяйства, инженерной и транспортной инфраструктуры:</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;</li> <li>- наземные сооружения линий электропередач, распределительные пункты и подстанции, трансформаторные подстанции;</li> <li>- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;</li> </ul>
4.	<b>Запрещается:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Размещение в зоне жилой застройке объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду и здоровье населения (рентгеноустановок, магазинов стройматериалов, москательных-химических товаров, автозаправок, сто, автомоек, стоянок сельскохозяйственной техники, распиловочных цехов и т. п.),</li> <li>- Размещать вспомогательные строения, за исключением гаражей, со стороны улиц запрещается.</li> </ul>
<p><b>II. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства</b></p>		

5	Архитектурно-строительные требования к индексу зоны ЖМ-1:	<ul style="list-style-type: none"><li>- минимальная (максимальная) площадь земельных участков принимается согласно существующей, сложившейся структуре, при уплотнении и новом строительстве – принимать согласно проекту, который выполнить согласно действующим нормам;</li><li>- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы – 12 м;</li><li>- максимальное количество – этажей – 2, не считая мансардного этажа;</li><li>- максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа – 7 м;</li><li>- максимальный процент застроенной территории для жилой застройки участка - 60%;</li><li>- максимальная площадь строений для содержания мелких домашних животных и птицы – 10% от площади земельного участка.</li><li>- минимальный отступ строений от передней границы участка (в случае, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) - 5 м; а в районе магистральных улиц – 6 метров.</li><li>- расстояние от выступающей конструкции (свес кровли, входная группа до края проезда, шириной 6 м следует принимать – минимум 4 м;</li><li>- в существующих кварталах застройки в условиях реконструкции допускаются (на участке) строительные изменения, но в пределах противопожарных требований и санитарных норм, оформленные в установленном порядке;</li><li>- строительство жилого дома и хозяйственных построек должно осуществляться в соответствии с проектом, согласованным с органами архитектуры и градостроительства;</li><li>- объем и качество строительства, оснащение инженерным оборудованием, внешнее благоустройство земельного участка, его озеленение должны соответствовать проектной документации, согласованной органами архитектуры и градостроительства;</li><li>- минимальные расстояния между жилыми домами, объектами на соседнем участке и хозяйственными постройками - определять по действующим гигиеническим и противопожарным нормам (Федеральный закон от 22.07.2008 N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" (принят ГД ФС РФ 04.07.2008), другим действующим нормативам;</li><li>- временные строения должны располагаться от других зданий и сооружений на расстоянии не менее 15 м (кроме случаев, когда по другим нормам требуются иные противопожарные расстояния) или у противопожарных стен;</li><li>- ограждения земельных участков со стороны улиц должно</li></ul>
---	---	--

		<p>быть, единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы и не превышать по высоте 2,0 м;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ограждения между соседними земельными участками должны быть сетчатыми или решетчатыми на высоту не более 2,0м от уровня земли; ограждение перед домом в пределах отступа от красной линии должно быть прозрачным;</li> <li>- для всех основных строений количество надземных этажей до двух, с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа.</li> <li>- специализированные площадки для мусорных контейнеров (если таковые предусмотрены проектом генплана) должны быть удалены на расстояние не менее 25 метров, от границ участков жилых домов, детских учебных заведений, озелененных площадок.</li> </ul> <p>При размещении учреждений и предприятий обслуживания на территории малоэтажной застройки следует учитывать требования следующих документов: СНиП 2.07.01-89*, Федеральный закон от 22.07.2008 N123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" (принят ГД ФС РФ 04.07.2008), других действующих нормативов.</p>
	<p>Архитектурно-строительные требования к индексу зоны ЖМ-2:</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Нормы планирования участков складываются из требований строительных, санитарных и противопожарных требований, соблюдение которых обязательно.</b></li> <li>- <b>Расстояние между жилыми домами и хозяйственными постройками и сооружениями следует принимать в соответствии с санитарными и гигиеническими нормами, но не меньше противопожарных норм.</b> - минимальная (максимальная) площадь земельных участков – принимать по проекту;</li> <li>- все разделы проектируемой застройки выполнять по нормам, существующим на момент разработки проектной документации;</li> <li>- при необходимости, вносить предложения по корректировке «Правил», выполнять актуализацию «Правил»;</li> <li>- архитектурно-планировочная структура новых массивов жилой застройки должна быть увязана по своим размерам и пропорциям с существующей планировочной структурой сельсовета и нести черты преемственности;</li> <li>- кварталы новой, проектируемой застройки должны иметь удобные выезды на основные транспортно – пешеходные улицы населенного пункта;</li> <li>- проектируемая сеть улиц должна решаться в увязке с существующей сетью улиц и дорог.</li> </ul>

<b>III. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.</b>		
6.	Установка сервитутов	Ограничение использования участков в интересах всех жителей(см. статью 52 настоящего проекта)
7.	Санитарно-гигиенические и экологические требования	- Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохранных зонах установлены следующими нормативными правовыми актами: Водный кодекс Российской Федерации от 26.05.2006г. №74-ФЗ,ред.29.12.2014г
8.	Защита от опасных природных процессов.	- На территориях расположенных в границах 1% затопления действуют дополнительные регламенты зон с особыми условиями использования в соответствии со статьей 56 настоящих Правил

**36.2.** Регламенты существующей застройки индивидуальными жилыми домами, расположенной в пределах СЗЗ (зона строгого строительного режима).  
*Зона усадебной жилой застройки в Карасаевском сельсовете выделена для обеспечения правовых условий функционирования существующих жилых кварталов, находящихся в санитарно-защитных зонах.*

Таблица №3

№	Тип регламента	Содержание регламента
	<b>Индекс зоны – ЖМ-3</b>	<b>Существующая застройка индивидуальными жилыми домами, расположенная в пределах СЗЗ (зона строгого строительного режима).</b>
<b>I. Виды разрешенного использования применяются на основании санитарных, противопожарных норм, норм инсоляции жилых помещений.</b>		
1.	Основные виды разрешенного использования.	-существующая жилая застройка, сохраняется на весь переходной период; - разрешается производить капитальный ремонт жилых домов, утепление, реконструкцию ( <b>новое жилищное строительство запрещено</b> ).
2.	Вспомогательные виды разрешенного использования	- летние гостевые домики; - площадки: детские, площадки отдыха; - строения и здания для индивидуальной трудовой деятельности (типа столярных мастерских), без нарушения принципов добрососедства; - хранение инструмента, сельскохозяйственного инвентаря и малой механизации; - постройки для содержания домашнего скота и птицы; - хранение и обработка продуктов подсобного хозяйства. - отдельно стоящие гаражи на 2-3-машины не предназначенные для осуществления предпринимательской деятельности; - сооружения, связанные с выращиванием цветов, фруктов, овощей (теплицы, парники, оранжереи); - индивидуальные резервуары для хранения воды,

		<p>скважины для забора воды на полив, индивидуальные колодцы;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- бани, сауны, бассейны индивидуального пользования, надворные туалеты при условии канализования стоков, выгребные ямы.</li> <li>- индивидуальные тепловые пункты.</li> </ul>
3.	<p>Условно - разрешенные виды использования</p>	<p><b>1. Объекты обслуживания повседневного пользования встроено – пристроенные или отдельно стоящие на приусадебном участке:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- парикмахерские, косметические кабинеты;</li> <li>- фотоателье;</li> <li>- приемные пункты прачечных и химчисток;</li> <li>- медицинские кабинеты;</li> <li>- аптеки;</li> <li>- магазины повседневного спроса до 100 кв. м.;</li> <li>- кафе и другие предприятия общественного питания с количеством посадочных мест до 50, встроенные, пристроенные;</li> <li>- открытые стоянки, но не более чем на два легковых автомобиля на 1 земельный участок;</li> <li>- оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары).</li> </ul> <p><b>2. Объекты обслуживания повседневного пользования, строительство которых возможно в жилых кварталах на отдельных участках.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- почтовые отделения</li> <li>- отделения и участковые пункты милиции;</li> <li>- пункты оказания первичной медицинской помощи;</li> <li>- кафе и другие предприятия общественного питания отдельно стоящие;</li> <li>- объекты, связанные с отправлением культа.</li> <li>- пошивочные мастерские, ремонты бытовой техники</li> <li>- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;</li> <li>- магазины общей площадью более 100 кв.м;</li> <li>- слесарные и ремонтные мастерские;</li> <li>- спортзалы, бассейны открытые и закрытые;</li> <li>- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;</li> <li>- предприятия бытового обслуживания, художественные мастерские, мастерские изделий народных промыслов в отдельно стоящем здании общей площадью не более 120 кв. м;</li> <li>- индивидуальное обслуживание клиентов в отдельно стоящем здании общей площадью не более 120 кв. м;</li> <li>- офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний.</li> <li>- мастерские по изготовлению мелких изделий по индивидуальным заказам (столярные изделия, изделия художественного литья, кузнечно-кованые изделия) в отдельно стоящем здании общей площадью не более 150 кв. м;</li> <li>- площадки для вывоза бытового мусора (мусороудаление) с</li> </ul>

		контейнерами. -сады, скверы, бульвары. <b>3. Объекты коммунального хозяйства, инженерной и транспортной инфраструктуры:</b> - жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы; - наземные сооружения линий электропередач, распределительные пункты и подстанции, трансформаторные подстанции; - водопроводные насосные станции, водомерные узлы, - антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
4.	<b>Запрещается:</b>	- размещение в санитарно – защитной зоне новых жилых домов; - размещение вспомогательных строений, за исключением гаражей, со стороны улиц запрещается.
<b>II. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства.</b>		
5	Архитектурно-строительные требования:	Минимальная (максимальная) площадь земельных участков принимается согласно существующей, сложившейся структуре, с учетом корректировки по формированию профилей автодорог, выравниванию ограждений вдоль улиц.

Генеральным планом предусматривались мероприятия, направленные на уменьшение СЗЗ, выполнение которых позволит в течение рассматриваемого периода – 20 лет - существенно сократить разрывы. При уменьшении СЗЗ производить актуализацию Правил.

**36.3.** Резервная территория жилой застройки за пределами расчётного срока. Генеральным планом предусматриваются резервные территории для развития населенных пунктов за пределами расчетного срока.

*Территория, предназначенная для жилой застройки за пределами расчетного срока в поселении, выделена для обеспечения правовых условий использования этих территорий в рассматриваемый период.*

Таблица №4

№	Тип регламента	Содержание регламента
	<b>Индекс зоны – ЖМ-4</b>	<b>Резервная территория жилой застройки за пределами расчётного срока.</b>
<b>I. Виды разрешенного использования</b>		
1.		Территории используются в пределах расчетного срока землепользователями по назначению, в соответствии с Земельным Кодексом.
<b>II. Ограничения хозяйственной деятельности</b>		
2.	<b>Запрещается:</b>	Осуществлять какое-либо строительство: - объектов сельскохозяйственного назначения; - объектов инженерной инфраструктуры; - объектов, граничащих с рассматриваемой зоной,

		оказывающих негативное влияние на окружающую среду и требующих установления СЗЗ.
--	--	--

**СТАТЬЯ 37. Регламенты общественно-деловых зон**

*В настоящем проекте в составе общественно-деловых зон выделены следующие подзоны для регламентирования:*

- ОД** - Зона общественного делового и коммерческого назначения
- ОС** - Зона объектов социального, коммунально-бытового назначения
- ОЗ** - Зона объектов здравоохранения
- ОН** - Зона объектов образования и просвещения
- ОК** - Зона объектов культуры
- ОР** - Зона религиозно-культовых объектов

**37.1. Регламенты зоны общественно-делового центра.**

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

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов административно-хозяйственного управления, здравоохранения, культуры, просвещения, связи, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности, общественных организаций, культовых объектов, центров деловой, финансовой и общественной активности, стоянок автомобильного транспорта и иных зданий и сооружений городского и областного значения. Приведенные ниже подвиды общественно-деловых зон имеют схожий состав объектов и функций и отличаются друг от друга физическими параметрами, поэтому регламент разрешенных видов для них – общий, а требования к параметрам – различны.

Интенсивность застройки территории, занимаемой зданиями различного функционального назначения диктуется сложившейся планировкой и застройкой, значением центра и принимается в соответствии с «Региональными нормативами Оренбургской области» п. 2.3.12 и таблицей 24. На территории общественно-делового центра особое внимание необходимо уделять проектированию и строительству парковок для служебного и личного транспорта, озеленению территорий общественных учреждений. Объекты обслуживания могут размещаться на первых этажах жилых домов и на отдельных земельных участках, являющихся территориями общего пользования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.

Таблица №5

№	Тип регламента	Содержание регламента
	<b>Индекс зоны – ОД</b>	<b>Зона общественно-делового и коммерческого центра</b> <b>Зона объектов социального, коммунально-бытового назначения</b> <b>ОЗ - Зона объектов здравоохранения</b>
	<b>Индекс зоны- ОС</b>	
	<b>Индекс зоны- ОЗ</b>	

	<p><b>Индекс зоны- ОК</b></p> <p><b>Индекс зоны- ОР</b></p>	<p><b>ОК – Зоны объектов культуры</b></p> <p><b>ОР – Зоны культовых (религиозных) объектов</b></p>
<b>І. Виды разрешенного использования</b>		
1.	Основные виды разрешенного использования	<ul style="list-style-type: none"> <li>- администрация сельсовета;</li> <li>- объекты делового назначения (офисы, агентства и т.п.);</li> <li>- объекты обслуживания, ориентированные на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения (амбулатория,, ФАПы);</li> <li>- объекты, связанные с отправлением культа;</li> <li>- учреждения культуры, библиотеки,</li> <li>-танцзалы</li> <li>- отделения банков, сберкассы;</li> <li>- предприятия торговли (магазины, рынки), общественного питания,</li> <li>- аптеки;</li> <li>- скверы, бульвары, парки, площадки отдыха;</li> <li>- архивы, информационные центры;</li> <li>-универсальные спортивные и развлекательные сооружения и комплексы;</li> <li>-гостиницы;</li> <li>- музеи;</li> <li>- отделения почтовой связи, АТС, фирмы по предоставлению услуг сотовой связи.</li> <li>- пункты охраны общественного порядка.</li> </ul>
2.	Вспомогательные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- места парковки легковых автомобилей;</li> <li>- встроенные в здания гаражи и автостоянки;</li> <li>- элементы визуальной информации;</li> <li>- малые архитектурные формы;</li> <li>- автостоянки,</li> <li>- площадки для отдыха;</li> <li>- озеленение территорий общественных зданий;</li> <li>-существующая жилая застройка средней этажности (2-х –этажная);</li> <li>- общественные туалеты;</li> <li>- объекты ГО, укрытия в подвальных общественных учреждениях;</li> </ul>
3.	Условно - разрешенные виды использования	<ul style="list-style-type: none"> <li>- временные сооружения мелкорозничной торговли;</li> <li>- здания смешанного использования: с жилыми единицами в верхних этажах и размещением в нижних этажах объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования;</li> <li>-жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;</li> </ul>



		- подземные гаражи, подземные и наземные автостоянки на отдельных земельных участках.
4.	<b>Запрещается</b>	Изменение функционального назначения объектов социально-бытового и культурно-досугового обслуживания населения, которое влечет за собой снижение установленного государственными и муниципальными градостроительными нормативами уровня обслуживания населения.
<b>II. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства.</b>		
5	Архитектурно-строительные требования:	<p>Расчетные показатели обеспеченности и размеры земельных участков социально-значимых объектов повседневного и периодического обслуживания должны быть приняты согласно норм СНиПа 2.07.01-89*, проекта генерального плана, другим действующим нормам.</p> <p>В общественных зданиях и сооружениях следует создавать равные возможности получения услуг всеми категориями населения, в том числе и маломобильными (согласно СП 31-102-99).</p> <p>Малые архитектурные формы и другие объекты благоустройства у общественных зданий должны иметь повышенную степень долговечности, а также отвечать эстетическим требованиям.</p> <p>Вся общественная застройка в плане отделки и цветовых решений подлежит обязательному согласованию с уполномоченными органами в области архитектуры:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- минимальные расстояния между жилыми и общественными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учёта противопожарных требований;</li> <li>- коммунальные и производственные предприятия, обслуживающие население – полезной площадью не более 200 м<sup>2</sup>, встроенные или занимающие часть зданий без производственных территорий, экологически безопасные.</li> </ul> <p>Объекты, размещаемые в территориальной зоне должны соответствовать основным видам разрешенного использования на 75 % площади территории. До 25% территории допускается использовать для размещения объектов, назначение которых определено настоящими Правилами в качестве вспомогательных. К объектам, размещенным в центральной части предъявляются повышенные требования к оформлению и отделке фасадов, согласовывая предлагаемые решение с органами, уполномоченными в области архитектуры.</p>

		Устройство пандусов в местах перепада уровней на путях движения маломобильного населения.
<b>III. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.</b>		
6.	Санитарно-гигиенические и экологические требования	<p>Устройство бордюрного обрамления, проезжей части улиц, тротуаров, пандусов, газонов.</p> <p>Для защиты корней деревьев от вытаптывания предусматривать устройство на поверхности почвы железных или бетонных решеток, мощение булыжником на ширину кроны.</p> <p>Площадка для мусоросборников на территории хозяйственной зоны должны размещаться на расстоянии от лечебных учреждений - не менее 25 м, от лечебного корпуса и пищеблока – не менее 100 м;</p> <p>Через территорию лечебного учреждения недопустима трассировка магистральных инженерных коммуникаций городского назначения.</p>

### 37.2. Регламенты зоны учебно-образовательного назначения.

*Зона предназначена для размещения объектов, связанных с воспитанием и образованием детей.*

Специальные зоны для учреждений образования выделены для обеспечения правовых условий осуществления специализированных видов деятельности, преимущественно некоммерческого назначения.

К земельным участкам предъявляется требование - правообладатели земельных участков, расположенных в этих зонах, могут использовать земельные участки и расположенные на них объекты капитального строительства в соответствии с приведенным ниже списком только после получения специальных согласований посредством публичных слушаний.

Таблица №6

№	Тип регламента	Содержание регламента
	<b>Индекс зоны ОН</b>	<b>Зона учебно-образовательного назначения.</b>
<b>I. Виды разрешенного использования</b>		
1.	Основные виды разрешенного использования.	- общеобразовательные школы; - детские дошкольные учреждения (детские сады)
2.	Вспомогательные виды разрешенного использования.	- производственные участки и мастерские учебных заведений; - физкультурно-оздоровительные площадки, стадион; - детские игровые площадки; - теплицы;

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- объекты инженерной инфраструктуры;*)</li> <li>- сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств, необходимых для учебного процесса;</li> <li>- объекты пожарной охраны.</li> </ul>
3.	Условно - разрешенные виды использования	<ul style="list-style-type: none"> <li>- роллердромы, на специально огороженных участках;</li> <li>- информационные, компьютерные центры.</li> </ul>
4.	<b>Запрещается</b>	Строительство на территориях учебно-образовательных зон объектов, не связанных с учебно-воспитательным процессом.
<b>II. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства.</b>		
5	Архитектурно-строительные требования:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Предельные размеры земельных участков устанавливаются органами местного самоуправления в соответствии с территориальными строительными нормами в зависимости от емкости учреждения. Все параметры устанавливаются при разработке индивидуального проекта в соответствии с требованиями пожарных, санитарных и градостроительных норм.</li> <li>- При проектировании и строительстве учитывать требования СНиП 2.08.02-89*.</li> <li>- Здания общеобразовательных учреждений не должны превышать 3-х этажей.</li> <li>- Высота ограждения общеобразовательных учреждений не должна превышать 2,0 м и быть не менее 1,6 м.</li> <li>- Малые архитектурные формы, размещаемые на территории детских учреждений должны отвечать требованиям безопасности использования и согласовываться с органами, уполномоченными в области архитектуры.</li> </ul> <p>Минимальная доля озелененной территории земельных участков:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>объекты дошкольного образования – 50%;</li> <li>объекты начального и среднего общего образования – 40%</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Минимальное количество машино мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 46 части III настоящих «Правил»</li> <li>- Противопожарные расстояния от мест организованного хранения и обслуживания транспортных средств до учебных заведений принимать согласно правил НПБ.</li> </ul>
<b>III. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.</b>		
6.	Санитарно-	- Размещение объектов коммунального хозяйства и

	гигиенические и экологические требования	<p>транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования допускается только при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.</p> <p>- В соответствии с п. 2.27 СанПиНа 2.2.1/2.1.1.1200-03, допускается размещать <b>отраслевые</b> учебные заведения в границах санитарно-защитных зон предприятий;</p>
--	--	---

\*) - прокладка магистральных инженерных коммуникаций на территории участков школьных, и дошкольных учреждений допускается в исключительных случаях, при отсутствии другого технического решения, по отдельному согласованию.

### СТАТЬЯ 38. Регламенты производственных и коммунальных зон

Производственные зоны предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, обеспечивающих их функционирование объектов инженерной и транспортной инфраструктур, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов.

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

*Зона II производственных, коммунальных и складских объектов, объектов ЖКХ, транспорта, оптовой торговли выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий для размещения объектов по санитарным нормам III, IV и V классов опасности, с санитарно – защитными зонами 300, 100 и 50 метров соответственно, при условии соблюдения этого разрыва до жилой застройки.*

Таблица №7

№	Тип регламента	Содержание регламента
	<b>Индекс зоны – П Ш</b>	<b>Зона производственного и коммунально-технического назначения</b>
<b>I. Виды разрешенного использования</b>		
1.	Основные виды разрешенного использования	<ul style="list-style-type: none"> <li>- фермы крупного рогатого скота (всех специализаций)*);</li> <li>- фермы коневодческие, овцеводческие, птицеводческие, кролиководческие, *);</li> <li>- ветеринарные поликлиники и станции;</li> <li>- объекты для ведения рыбного хозяйства;</li> <li>- базы крестьянских (фермерских) хозяйств;</li> </ul>
2	Вспомогательные виды разрешенного использования	<ul style="list-style-type: none"> <li>- цехи по приготовлению кормов, включая использование пищевых отходов;</li> <li>- хранилища навоза и помета;</li> <li>- инженерные, транспортные и иные вспомогательные сооружения и устройства для нужд сельского хозяйства;</li> <li>- зеленые насаждения, выполняющие специальные функции.</li> </ul>
3	Условно - разрешенные виды использования	<ul style="list-style-type: none"> <li>- складские объекты различного профиля;</li> <li>- -опытно-производственные хозяйства;</li> <li>- объекты транспорта(трубопроводы, автозаправочные</li> </ul>

		станции).
		<b>II. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства</b>
4.	Архитектурно-строительные требования	<p>- Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются по проекту;</p> <p>- При установлении границ объектов предусмотреть обеспечение прав других лиц на пользование необходимыми для них объектами в границах земельного участка: частями подземного и надземного пространства, занятыми или предназначенными для размещения магистральных инженерных коммуникаций, пешеходными проходами и проездами к объектам, расположенным за пределами участка, если иной доступ к ним невозможен, а также к необходимым объектам общего пользования в соответствии с градостроительными нормативами и правилами землепользования и застройки.</p>
<b>III. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>		
5.	Санитарно-гигиенические и экологические требования	<p>- В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе III настоящих Правил.</p> <p>- СЗЗ от вновь создаваемых объектов АПК не должны распространяться на территории жилых и общественно-деловых зон, мест отдыха общего пользования.</p>
<b>IV. Зона горного отвода Нагумановского месторождения нефти</b>		
6.	Санитарно-гигиенические и экологические требования	<p>В соответствии с действующим законодательством на территории горного отвода категорически запрещены все виды градостроительной деятельности, поэтому в настоящих «Правилах» она рассматривается исключительно как фактор ограничения. Режим использования этой территории заключается в следующем:</p> <p>В соответствии с «Положением о порядке выдачи разрешений на застройку площадей залегания полезных ископаемых» РД 07-309-99, утвержденным Госгортехнадзором РФ, категорически запрещается:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- размещать различные жилищные, производственно-складские и другие комплексы;</li> <li>- устраивать строительные свалки;</li> <li>- производить мелиоративные земляные работы, сооружать оросительные и осушительные системы.</li> </ul>

\*) - при соблюдении санитарных норм размещения объектов в зависимости от вида животных и поголовья.

Таблица №8

№	Тип регламента	Содержание регламента
	Индекс зоны –П IV Индекс зоны -П V	Зона производственного и коммунально-технического назначения
<b>I. Виды разрешенного использования</b>		
1.	Основные виды разрешенного использования	<ul style="list-style-type: none"> <li>- производственные здания и сооружения;</li> <li>- объекты складского назначения для целей сельскохозяйственного производства;</li> <li>- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;</li> <li>- опытно-производственные хозяйства;</li> <li>предприятия по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию;</li> <li>- объекты оптовой торговли сельскохозяйственной продукцией;</li> <li>- коммунально-технические центры обслуживания сельских поселений.</li> </ul>
2.	Вспомогательные виды разрешенного использования	<ul style="list-style-type: none"> <li>- административные, хозяйственные и бытовые постройки;</li> <li>- гаражи обслуживающего транспорта, с ограничением вместимости по СЗЗ;</li> <li>- инженерные, транспортные и иные вспомогательные сооружения и устройства для обеспечения производства;</li> <li>- хранилища;</li> <li>- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;</li> <li>- пожарные части;</li> <li>- СТО;</li> <li>- АЗС для легковых автомобилей;</li> <li>- предприятия торговли и общественного питания, относящиеся к объектам основного вида использования;</li> <li>- объекты пожарной охраны;</li> <li>- озеленение, благоустройство;</li> <li>- парковки служебного и личного транспорта.</li> </ul>
3.	Условно - разрешенные виды использования	<ul style="list-style-type: none"> <li>- отделения, участковые пункты милиции;</li> <li>- теплицы;</li> <li>- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;</li> <li>- аптеки;</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;</li> <li>- питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;</li> <li>- ветеринарные пункты.</li> </ul>
<b>II. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства.</b>		
4.	Архитектурно - строительные требования	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Размещение производств необходимо производить согласно разработанной проектной документации.</li> <li>- Минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается 14 %, за исключением объектов коммунального хозяйства и транспорта, для которых требования по озеленению территории не устанавливаются.</li> <li>- Площадь мест на погрузочно-разгрузочных площадках определяется из расчета 60 на одно место.</li> <li>- Площадь машино-мест для хранения (технического отстоя) грузового автотранспорта определяется из расчета 95 на автомобиль (с учетом проездов), а при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов и продольном расположении автомобилей – 70 на автомобиль.</li> </ul>
<b>III. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.</b>		
5.	Санитарно-гигиенические и экологические требования	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.</li> <li>- Существующие предприятия IV класса опасности, которые находятся на территории жилой застройки и СЗЗ в которых находятся жилые дома, детские образовательные учреждения, больницы и амбулатории, должны быть вынесены за пределы жилой застройки и размещены на территориях, обеспечивающих соблюдение санитарных норм (СЗЗ 100м).</li> <li>- Размер санитарно-защитной зоны для предприятий IV - V классов опасности может быть изменен Главным Государственным санитарным врачом субъекта Российской Федерации или его заместителем в порядке, установленном СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (новая редакция)</li> </ul>
<b>IV. Объектов производственных и коммунально-складских, подлежащих выносу, комплексной реконструкции и/или перепрофилированию в соответствии с принятыми решениями органов местного самоуправления</b>		
6.	Основные виды	Настоящая статья содержит регламенты использования территории производственных

	разрешенного использования	<p>объектов, в отношении которых приняты решения о выносе, перепрофилировании или реконструкции. Мотивация этих решений заключается в следующем:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- либо данные объекты занимают ответственные места в плане поселения ( на въезде в село Карасай) и их состояние и производственный профиль не соответствует высоким градостроительным требованиям, предъявляемым к данному месту;</li> <li>- либо объект причиняет определенные неудобства объектам соседствующих с ним территориальных зон.</li> <li>- насыщение территории общественно-деловой и жилой функцией, сопровождаемое улучшением архитектурного облика данного места;</li> </ul>
--	----------------------------	--

### СТАТЬЯ 39. Регламенты зон инженерной инфраструктуры

Зоны инженерной инфраструктуры предназначены для размещения и функционирования магистральных инженерных сетей энергообеспечения, связи, водоснабжения а также для головных сооружений инженерной инфраструктуры водоснабжения, котельных, электрических подстанций, насосных станций и включают территории, необходимые для их технического обслуживания и охраны.

Включение земельных участков в состав зоны инженерной инфраструктуры обусловлено расположением на этих участках объектов соответствующего функционального (целевого) назначения или предназначенных градостроительной документацией для размещения таких объектов.

*Зона И выделена для формирования территорий объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих населенные пункты Карасаевского сельсовета и транзитных объектов инженерной инфраструктуры, проходящих по территории сельсовета.*

Таблица №9

№	Тип регламента	Содержание регламента
	Индекс зоны – И	Зона инженерной инфраструктуры
<b>И. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>		
1.	Основные виды разрешенного использования	<ul style="list-style-type: none"> <li>- объекты электроснабжения, водоснабжения и водоотведения;</li> <li>- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;</li> <li>- офисы, конторы, административные службы.</li> </ul>
2.	Вспомогательные виды разрешенного	<ul style="list-style-type: none"> <li>- санитарно-защитные зоны;</li> <li>- зеленые насаждения, выполняющие специальные функции;</li> <li>- защитные инженерные сооружения;</li> </ul>



	использования	- иные вспомогательные объекты для обслуживания и эксплуатации строений, сооружений и коммуникаций.
3.	Условно - разрешенные виды использования	- объекты жилищно-коммунального хозяйства.
<b>II. Особенности застройки и землепользования на территориях зон инженерной инфраструктуры</b>		
4	Архитектурно-строительные требования	<p>Инженерные коммуникации проектируются в соответствии с генеральным планом сельсовета, схемой территориального планирования муниципального образования Акбулакский район, а также планируемым размещением объектов капитального строительства регионального значения, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- объектов энергетических систем федерального и регионального значения;</li> <li>- объектов транспорта, путей сообщения, информатики и связи регионального значения;</li> <li>- линейных объектов федерального и регионального значения, обеспечивающих деятельность субъектов естественных монополий.</li> </ul> <p>Прокладка магистральных коммуникаций должна производиться, как правило, на территориях зон инженерной и транспортной инфраструктуры. Места прокладки коммуникаций по улицам и транспортным магистралям определяются их поперечными профилями.</p> <p>При проектировании и строительстве магистральных коммуникаций, как правило, не допускается их прокладка под проезжей частью улиц.</p> <p>При необходимости прокладки магистральной сети, не предусмотренной утвержденной градостроительной документацией, ее трассировка, условия проектирования и строительства должны рассматриваться органом архитектуры и градостроительства района и администрации сельсовета по представлению проектных материалов заказчиком.</p> <p>При прокладке коммуникаций по благоустроенным территориям в проектах должны предусматриваться мероприятия по качественному восстановлению благоустройства в первоначальном объеме, в том числе и озеленению, которые должны быть согласованы с владельцами этих территорий и реализованы за счет заказчика до ввода в эксплуатацию данного объекта.</p> <p>Владельцы подземных и наземных коммуникаций обязаны иметь достоверную и полную документацию по принадлежащим им сетям и сооружениям и в установленные сроки передавать в орган архитектуры и градостроительства администрации сельсовета документы об изменениях,</p>

		<p>связанных с их проектированием, строительством, реконструкцией.</p> <p>Проектная документация на строительство и реконструкцию инженерных коммуникаций и сооружений должна соответствовать требованиям норм обеспечения объектов капитального строительства современными коммунальными услугами и действующим санитарным нормам, СНиП, ГОСТ и другим нормативным правовым актам.</p> <p>Проекты инженерных сетей разрабатываются по техническим условиям эксплуатирующих организаций на основании архитектурно-планировочного задания, выданного органом архитектуры и градостроительства. Организации, выдавшие технические условия, несут ответственность в установленном порядке за их техническую целесообразность и эффективность.</p> <p>При разработке рабочей документации отдельной транзитной или магистральной коммуникации должен учитываться проект строительства, реконструкции, благоустройства улицы, по которой намечена прокладка сети, а также ранее разработанные или разрабатываемые проекты на размещение других инженерных сетей и объектов инженерной инфраструктуры.</p> <p>Проектирование инженерных коммуникаций следует производить только на реальной современной топографической основе М 1:500, выданной или согласованной органом архитектуры и градостроительства.</p> <p>Производство земляных работ, связанных с прокладкой инженерных сетей на территории сельсовета, выполняется в соответствии с утвержденным проектом организации строительства и Правилами благоустройства и содержания территории сельсовета.</p> <p>Земляные работы, связанные с прокладкой и переустройством инженерных коммуникаций, могут производиться только после получения разрешения на производство работ в порядке, установленном Правилами благоустройства и содержания территории сельсовета.</p> <p>До начала строительных работ по прокладке магистральных инженерных сетей заказчик обязан:</p> <ul style="list-style-type: none"><li><input type="checkbox"/> оформить предоставление земельного участка для строительства магистральных сетей и сооружений;</li><li><input type="checkbox"/> получить разрешение или согласование трассы от государственного органа в области охраны окружающей среды- При прокладке сетей заказчик обязан:</li><li><input type="checkbox"/> выполнить разбивку на местности осей прокладываемых трасс инженерных коммуникаций в соответствии с рабочими чертежами;</li><li><input type="checkbox"/> до сдачи в эксплуатацию инженерных сетей и</li></ul>
--	--	---

		<p>сооружений выполнить исполнительную съемку подземных коммуникаций и передать её в орган архитектуры и градостроительства сельсовета.</p> <p>Ответственность за сохранность геодезических знаков, зеленых насаждений, элементов благоустройства в районе выполнения работ возлагается на производителя работ.</p> <p>В целях обеспечения нормативной долговечности металлических трубопроводов, кроме пассивной защиты их от коррозии, предусматривается электрохимическая защита от блуждающих токов, проектирование и строительство которой должно осуществляться организациями, имеющими соответствующую лицензию, а эксплуатация - специализированной службой.</p> <p>Финансирование строительства внутриквартальных и магистральных сетей, головных и концевых инженерных сооружений осуществляется из бюджетов всех уровней, внебюджетных источников, средств заказчиков (инвесторов), а также из средств энергоснабжающих организаций, направляемых на развитие собственной материальной базы.</p>
<p><b>III. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.</b></p>		
5.	Санитарно-гигиенические и экологические требования	<p>Размещение на территории зоны инженерной инфраструктуры <b>объектов жилого и общественно-делового назначения не допускается.</b></p> <p>При прокладке коммуникаций в охранных зонах требуется согласование специально уполномоченных государственных органов.</p> <p>Для объектов электроснабжения и водоотведения устанавливаются санитарно-защитные зоны и санитарные разрывы в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. Новая редакция».</p> <p>- Для объектов водоснабжения устанавливаются зоны санитарной охраны в соответствии с СанПиН 2.1.4.027-95 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов хозяйственно-питьевого назначения»</p>
6.	Защита от опасных природных и техногенных процессов	<p>- Совместная прокладка трубопроводов, транспортирующих легковоспламеняющиеся и горючие жидкости, с кабельными линиями не допускается.</p>

**СТАТЬЯ 40. Регламенты зон транспортной инфраструктуры**

Территории зон транспортной инфраструктуры, как правило, относятся к землям общего пользования, за исключением земельных участков, предоставляемых предприятиям, учреждениям и организациям железнодорожного и автомобильного транспорта для осуществления возложенных на них специальных задач по

эксплуатации, содержанию, строительству, реконструкции, ремонту, развитию подземных и наземных зданий, строений и сооружений.

**40.1.** Зона существующих и проектируемых автодорог федерального, районного и местного значения

*ТА - зона существующих и проектируемых автодорог федерального районного и местного значения выделена для создания правовых условий размещения и функционирования внешних автодорог сельсовета.*

Таблица №10

№	Тип регламента	Содержание регламента
	<b>Индекс зоны – ТА</b>	<b>Зона существующих и проектируемых автодорог межмуниципального и местного значения</b>
<b>I. Виды разрешенного использования</b>		
1.	Основные виды разрешенного использования	<ul style="list-style-type: none"> <li>- существующие, реконструируемые, строящиеся автомобильные дороги, для движения автотранспорта второй, четвертой и пятой технической категории;</li> <li>- автостанции, автобусные остановки, парки с ремонтными мастерскими;</li> <li>- объекты, связанные с содержанием, строительством, ремонтом сооружений и устройств автомобильного транспорта, при условии соблюдения соответствия требований законодательства о безопасности движения;</li> <li>- земляное полотно с проезжей частью, обочинами, системой водоотвода и другими характерными техническими элементами дорог;</li> <li>- объекты, необходимые для эксплуатации, содержания, строительства дорог и другие объекты инженерно-транспортной инфраструктуры.</li> </ul>
2.	Вспомогательные виды разрешенного использования	<ul style="list-style-type: none"> <li>- объекты Государственной инспекции безопасности дорожного движения, объекты дорожной службы и объекты дорожного сервиса, по нормам автодорог (Федеральный закон от 8. ноября 2007 N 257-ФЗ "Об автомобильных дорогах и дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».</li> <li>- предприятия общественного питания;</li> <li>- временные сооружения мелкорозничной торговли;</li> <li>- размещение площадок для отстоя и разворота общественного транспорта при условии соответствия требованиям безопасности движения;</li> <li>- размещение открытых площадок для временной парковки автотранспорта при условии соответствия требованиям безопасности движения;</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- размещение объектов благоустройства (в том числе видовых площадок) при условии соответствия требованиям безопасности движения;</li> <li>- защитные зеленые насаждения (озелененные территории специального назначения) цветники, газоны.</li> </ul>
	Условно разрешенные виды использования	<p><b>При условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- размещение автозаправочных станций;</li> <li>- размещение объектов по техническому обслуживанию автомобилей;</li> <li>- размещение автомобильных моек.</li> </ul>
<p><b>II. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства.</b></p>		
3.	Архитектурно-строительные требования	Размещение, проектирование и строительство объектов дорожной безопасности, дорожной службы и сервиса должно производиться с учетом требований стандартов и технических норм безопасности дорожного движения, экологической безопасности строительства и эксплуатации автомобильных дорог.
4.	Запрещается	В придорожных полосах запрещается строительство капитальных сооружений, а временные подлежат специальным согласованиям с дорожными службами
<p><b>III. Насаждения вдоль автомобильных дорог</b> <i>Посадки для защиты полотна дороги от снежных и песчаных заносов, а также для формирования ландшафта прилегающих к дорогам территорий.</i></p>		
5.	Основные виды разрешенного использования	<p>В санитарно-защитных зонах – посадки деревьев и кустарников между предприятием и жилой застройкой, уменьшающие неблагоприятное влияние предприятия на прилегающие жилые районы, или вокруг производств, требующих особо чистой окружающей среды;</p> <p>В противопожарных зонах – посадки деревьев и кустарников вокруг складов горючего и других опасных в пожарном отношении объектов, служащие препятствием для распространения огня при пожаре;</p>
6.	Вспомогательные виды разрешенного использования	<ul style="list-style-type: none"> <li>- дорожно-тропиночная сеть для транзитных пешеходов;</li> <li>- прокладка инженерных коммуникаций без сплошной рубки древесных насаждений и кустарников.</li> </ul>
7.	Условно разрешенные виды использования	выборочные рубки только в целях вырубки погибших и поврежденных насаждений (п.2 ст. 105 гл. 15 Лесного Кодекса Российской Федерации).
8.	Ограничения	<p>В защитных насаждениях запрещается осуществление деятельности, несовместимой с их целевым назначением и полезными функциями (п. 5 ст. 102 гл.15 Лесного Кодекса Российской Федерации).</p> <p>В насаждениях, выполняющих функции защиты природных и иных объектов, запрещается проведение</p>

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

**40.2.** Зона улиц внутри населенных пунктов.

*ТОП* - зона улиц внутри сельсовета (улицы в населенных пунктах) выделена для создания правовых условий размещения и функционирования автодорог внутри населенных пунктов.

Таблица №11

№	Тип регламента	Содержание регламента
	<b>Индекс зоны – ТОП</b>	<b>Зона территорий общего пользования</b>
<b>I. Виды разрешенного использования</b>		
1.	Основные виды разрешенного использования	- существующие и проектируемые улицы в границах населенных пунктов сельсовета для движения автомобильного транспорта.
2.	Вспомогательные виды разрешенного использования	- остановочные павильоны, места для остановки транспорта (местные уширения), карманы. - защитные зеленые полосы. - элементы внешнего благоустройства и инженерного оборудования. - велосипедные дорожки - транспортные развязки; - опоры, столбы, освещения
3.	Условно разрешенные виды использования	- размещение АЗС согласно расчетам и специальному обоснованию; - рекламные конструкции; - искусственные дорожные сооружения.
<b>II. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства</b>		
4.	Архитектурно-строительные требования	- улично-дорожную сеть следует формировать как единую общепоселковую систему, взаимосвязанную с функционально-планировочной организацией сельсовета, в соответствии с генпланом; - реконструкция существующей улично-дорожной сети должна включать: - изменения элементов поперечного профиля с учетом современного состояния принятой классификации, ожидаемой интенсивности движения транспорта;

		<p>- уширение проезжей части перед перекрестками;</p> <p>- развитие сети улиц с твердым покрытием.</p> <p>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.</p> <p>Обязательному обустройству подлежит бордюрное обрамление проезжей части улиц, тротуаров, газонов с учетом требований по обеспечению беспрепятственного передвижения маломобильных групп населения.</p> <p>При размещении и проектировании АЗС на магистральных улицах следует предусматривать дополнительные полосы движения для обеспечения въезда и выезда машин.</p> <p>Предусмотреть сервитут под коридоры проектируемых транспортных магистралей.</p>
<b>III. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>		
5.	Санитарно-гигиенические и экологические требования	<p>Защитные зеленые полосы должны состоять из многорядных посадок пыле-, газоустойчивых древесно-кустарниковых пород с полосами газонов.</p> <p>Расстояние от зданий, сооружений и объектов инженерного благоустройства до деревьев и кустарников следует принимать согласно СНиП 2.07.01-89* п.4.12.</p> <p>Для защиты корней деревьев от вытаптывания приствольные круги должны обрамляться бордюрным камнем с устройством на поверхности почвы железных или бетонных решеток.</p> <p>Общее архитектурное решение улиц и дорог должно быть направлено на достижение органичной связи с окружающим ландшафтом и учитывать требования охраны окружающей среды.</p>

#### **СТАТЬЯ 41. Регламенты зон сельскохозяйственного использования**

Зоны сельскохозяйственного использования за границами населенных пунктов Карасаевского сельсовета (Сх) используются по назначению.

##### **41.1. Регламенты зоны сельскохозяйственных угодий**

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

Все виды производственной и рекреационной деятельности на землях сельскохозяйственного использования в границах села являются условно разрешенными

и регулируются дополнительными регламентами настоящих «Правил» на использование территорий в зонах, формируемых санитарно-гигиеническими и экологическими требованиями.

*Зона сельскохозяйственного использования СхУ предназначена для выращивания сельхозпродукции открытым способом и выделена для обеспечения правовых условий сохранения сельскохозяйственных угодий, предотвращения их занятия другими видами деятельности при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости*

Таблица №12

№	Тип регламента	Содержание регламента
	<b>Индекс зоны – СхУ</b>	<b>Зона сельскохозяйственных угодий</b>
<b>I. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>		
1.	Основные виды разрешенного использования	<ul style="list-style-type: none"> <li>- поля и участки для выращивания сельхозпродукции;</li> <li>- сенокосы;</li> <li>- луга, пастбища,</li> <li>- многолетние насаждения (сады, пр.);</li> <li>- огороды;</li> <li>- лесополосы;</li> <li>- внутрихозяйственные дороги.</li> </ul>
2.	Вспомогательные виды разрешенного использования	- инженерные, транспортные и иные вспомогательные сооружения и устройства для нужд сельского хозяйства.
3.	Условно - разрешенные виды использования	<ul style="list-style-type: none"> <li>- базы крестьянских (фермерских) хозяйств;</li> <li>- участки для личного подсобного хозяйства;</li> <li>- здания, строения и сооружения, необходимые для функционирования сельского хозяйства;</li> <li>- склады.</li> </ul>
4.	Ограничения	<p>В соответствии с действующим законодательством на территории горного отвода Нагумановского месторождения нефти, категорически запрещены все виды градостроительной деятельности, поэтому в настоящих «Правилах» она рассматривается исключительно как фактор ограничения. Режим использования этой территории заключается в следующем:</p> <p>В соответствии с «Положением о порядке выдачи разрешений на застройку площадей залегания полезных ископаемых» РД 07-309-99, утвержденным Госгортехнадзором РФ, категорически запрещается:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- размещать различные жилищные, производственно-складские и другие комплексы;</li> <li>- устраивать строительные свалки;</li> <li>- производить мелиоративные земляные работы, сооружать оросительные и осушительные системы.</li> </ul>



**41.2.** Регламенты зоны объектов сельскохозяйственного назначения.

*Данная зона СхЛ выделена для сохранения защитных лесополос- озеленение специального назначения, обеспечивающих снижения неблагоприятного влияния транспорта на прилегающие сельскохозяйственные угодья.*

**41.3.** Регламенты зоны коллективных садов и садово-огородных участков.

*Зона коллективных садов в Карасаевском сельсовете не предусматривается ввиду отсутствия садово - огородных объединений на его территории.*

**СТАТЬЯ 42. Регламенты зон рекреационного назначения**

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данных зон только в случае, когда части территорий общего пользования - парков, набережных переведены в установленном порядке на основании проектов планировки (установления красных линий) из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

В иных случаях – применительно к частям территории в пределах данной зоны **ТОП и Р**, которые относятся к территории общего пользования, отграниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

**46.1.** Регламенты зоны мест отдыха общего пользования.

*Данная зона **ТОП и Р** выделена для обеспечения правовых условий сохранения, использования и формирования земельных участков озеленения в целях кратковременного отдыха, спорта и проведения досуга населением.*

*Данная зона **РО, РА** выделена для обеспечения правовых условий сохранения природного ландшафта, экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства лесов, обеспечения их рационального использования.*

Озеленённые территории общего пользования, выделяемые в составе рекреационных зон, размещаются во взаимосвязи преимущественно с жилыми и общественно-деловыми зонами. Удельный вес озеленённых территорий различного назначения в пределах застройки должен быть не меньше 40%, а в границах территории жилого района не менее 25%, включая суммарную площадь озеленённой территории населенного пункта.

*Хозяйственная деятельность на территории зоны осуществляется в соответствии с режимом, установленным для лесов зеленой зоны поселения, на основе лесного законодательства; допускается строительство обслуживающих культурно-развлекательных объектов, спортивных сооружений и комплексов, связанных с выполнением рекреационных функций территории.*

Таблица №13

№	Тип регламента	Содержание регламента
	Индекс зоны – <b>ТОП и РО</b>	<b>Зона мест отдыха общего пользования</b>
	Индекс зоны <b>РС</b>	<b>Зона объектов физкультуры и спорта</b>
	Индекс зоны <b>РА</b>	<b>Зона акваторий</b>
<b>I. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов</b>		

<b>капитального строительства</b>		
1.	Основные виды разрешенного использования	<ul style="list-style-type: none"> <li>- парки, скверы, бульвары, аллеи, иные зеленые насаждения;</li> <li>- специальные парки (зоопарки, ботанические сады);</li> <li>- игровые площадки;</li> <li>- тренировочные базы*), конноспортивные сооружения;</li> <li>- спортплощадки;</li> <li>- прокат игрового и спортивного инвентаря;</li> <li>- танцплощадки, дискотеки;</li> <li>- летние театры и эстрады;</li> <li>- лужные, приречные территории;</li> <li>- набережные, пляжи;</li> <li>- спасательные и лодочные станции;</li> </ul>
2.	Вспомогательные виды разрешенного использования	<ul style="list-style-type: none"> <li>- вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха, занятий спортом;</li> <li>- конноспортивные базы;</li> <li>- инженерные, транспортные и иные вспомогательные сооружения и устройства;</li> </ul>
3.	Условно - разрешенные виды использования	<p>Условно разрешенные виды использования могут быть допущены, если их размещение не сопровождается сокращением площади зеленых насаждений. Возможно компенсационное озеленение в границах района зонирования.</p> <p>Баланс территории: древесно-кустарниковые насаждения и открытые луговые пространства, водоемы – 80-90%; дорожно-транспортная сеть – 2-5%; спортивные и игровые площадки – 5-10%:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли, обслуживания и общественного питания;</li> <li>- пункты оказания первой медицинской помощи;</li> <li>- объекты, связанные с отправлением культа **);</li> <li>- участковые пункты милиции;</li> <li>- объекты пожарной охраны;</li> <li>- общественные туалеты;</li> <li>- малые архитектурные формы, бассейны, фонтаны;</li> <li>- автостоянки, парковки.</li> <li>- общественные туалеты;</li> <li>- парковки перед объектами обслуживающих, оздоровительных и спортивных видов использования;</li> <li>- площадки для мусоросборников</li> </ul>
<b>II. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства</b>		
4	Архитектурно-строительные требования	<p>Благоустройство и озеленение парковой зоны производить по проекту.</p> <p>Минимальная площадь земельного участка - для данной зоны не устанавливается.</p> <p>Максимальное количество этажей зданий, строений,</p>

		<p>сооружений на территории земельного участка - определяются при разработке индивидуального проекта.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка, в случае, если значение не указано на схеме границ действия градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений и сооружений – определяются при разработке индивидуального проекта.</li> <li>- Минимальные размеры озелененной территории земельных участков – 70%.</li> <li>- Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - в соответствии</li> </ul>
<b>III. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>		
5.	Санитарно-гигиенические и экологические требования	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Запрещается использование территории под несанкционированные свалки.</li> <li>- Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохраных зонах установлены следующими нормативными правовыми актами: Водный кодекс Российской Федерации от 03. 06.2006 г.№ 74-ФЗ.</li> <li>- Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в лесных зонах установлены следующими нормативными правовыми актами: Лесной кодекс РФ от 04.12.2006г. №200-ФЗ.</li> </ul>
6.	Защита от опасных природных и техногенных процессов	- На территориях, расположенных в границах 1% затопления, действуют дополнительные регламенты зон с особыми условиями использования в соответствии со статьей 56 настоящих Правил.
<b>IV. Открытые пространства, используемые населением в рекреационных целях «РО», «РА»</b>		
7.	Основные виды разрешённого использования	Самодетельная рекреация без специального обустройства (массовые игры, пешие, лыжные и велосипедные прогулки).
8.	Вспомогательные виды разрешённого использования	в прибрежной полосе речной поймы – благоустройство пляжей с оборудованием туалетов и кабин для переодевания.
9.	Условно-разрешенные виды использования	проведение пикников в специально оборудованных местах.
<b>V. Территории и учреждения отдыха «РЛ»</b> <i>Территориальная зона отдыха включает спортивно- оздоровительный комплекс, расположенный по реке Буртя в пос.Салидовка</i>		
10.	Основные виды	Комплекс включает территории горно-лыжной трассы,

	разрешённого использования	стрелковый клуб, самодеятельную рекреацию (массовые игры, пешие, лыжные, конные и велосипедные прогулки), участки детских лагерей и жилой комплекс обслуживающего персонала. -учреждения длительного отдыха круглогодичного функционирования; -спальные корпуса, столовые, -помещения для содержания лошадей, -помещения для общественных мероприятий.
11.	Вспомогательные виды разрешённого использования	-хозяйственные постройки для обслуживания стационарных учреждений, - помещения охраны, - медицинские пункты,
12.	Условно-разрешенные виды использования	-лодочные станции -предприятия торговли и общепита сезонного функционирования

\*) - допускается в местах массового отдыха (пляжи, тренировочные базы, др.).

\*\*) - допускается применительно к культовым объектам, не включающим в свой состав воскресные школы и помещения для временного и постоянного проживания.

### ***Лесопокрываемые территории (лесов и лесопарков) «ЗЛФ»***

*Градостроительный регламент не устанавливается в соответствии со ст. 36, п. 6 ГК РФ.*

**Сельский парк** – озеленённая территория многофункционального или специализированного направления рекреационной деятельности с развитой системой благоустройства, предназначенная для периодического массового отдыха населения.

Минимальный размер площади в с.Карасай принимается, 13,52 га, в с.Карповка 6,13 га, в т.ч. существующей 3,75 в пос.Салидовка 8,8га.

Для условий реконструкции указанные размеры могут быть уменьшены.

Величина территории парка в условиях реконструкции определяется существующей градостроительной ситуацией.

- высота зданий для обслуживания посетителей не превышает 8 м; высота парковых сооружений – аттракционов – не ограничивается. Площадь застройки не должна превышать 7 % территории парка.

- расстояние между границей территории жилой застройки и ближним краем паркового массива следует принимать не менее 30 м.

Соотношение элементов территории парка следует принимать (в % от общей площади парка):

- зелёные насаждения и водоёмы – не менее 70;
- аллеи, дорожки, площадки – 25-28;
- сооружения и сооружения – 5-7.

Радиус доступности должен составлять:

- для сельских парков - не более 10 минут;

Функциональная организация территории парка включает следующие зоны с преобладающим видом использования (в процентах от общей площади парка):

- зона культурно-просветительских мероприятий - 3-8;

- зона массовых мероприятий (зрелищ, аттракционов и др.) - 5-17;
- зона физкультурно-оздоровительных мероприятий - 10-20;
- зона отдыха детей - 5-10;
- прогулочная зона - 40-75;
- хозяйственная зона - 2-5.

Размеры земельных участков по зонам парка (квадратных метров на человека):

- зона культурно-просветительских мероприятий - 10-20;
- зона массовых мероприятий (зрелищ, аттракционов и др.) - 30-40;
- зона физкультурно-оздоровительных мероприятий - 75-100;
- зона отдыха детей - 80-170;
- прогулочная зона - 200.

Учреждения круглогодичного функционирования (культурно-просветительские, зрелищные, пункты проката и питания) размещать вблизи основных входов.

Число посетителей парка – 10-15 процентов численности населения, проживающего в 30-минутной доступности от парка.

Расчётное число единовременных посетителей территории сельских парков – 30 человек на 1 гектар. Исключение составляет парк в пос. Карасай, т.к. посетители данного парка составляют жители района и области.

Автостоянки для посетителей парка следует размещать за пределами его территории, но не далее 400 м от входа и проектировать из расчёта 10 машино-мест на 100 единовременных посетителей. Размеры земельных участков автостоянок на одно место следует принимать:

- для легковых автомобилей – 25 м<sup>2</sup>;
- автобусов – 40 м<sup>2</sup>;
- велосипедов – 0,9 м<sup>2</sup> (в указанные размеры не входит площадь подъездов и разделительных полос зелёных насаждений);

**Бульвары и пешеходные аллеи** представляют собой озелененные территории линейной формы, расположенные, как правило, вдоль улиц и рек, предназначенные для транзитного пешеходного движения, прогулок, повседневного отдыха.

Бульвары и пешеходные аллеи предусматриваются в направлении массовых потоков пешеходного движения, где следует предусматривать площадки для кратковременного отдыха.

Покрытия площадок и дорожно-тропиночной сети в пределах рекреационных территорий следует применять из плиток, щебня и других прочных минеральных материалов, асфальтовое покрытие – в исключительных случаях.

Ширина пешеходных дорожек должна быть кратна 0,75 м (ширина полосы движения 1 человека). При ширине бульвара 18-25 метров следует предусматривать устройство одной аллеи шириной 3-6 метров. На бульварах шириной более 25 метров следует устраивать дополнительно к основной аллее дорожки шириной 1,5-3 метра. На бульварах шириной более 50 метров возможно размещение спортивных площадок, водоемов, объектов рекреационного обслуживания (павильоны, кафе), детских игровых комплексов, велодорожек и лыжных трасс при условии соответствия параметров качества окружающей среды гигиеническим требованиям.

Ширина бульваров с одной продольной пешеходной аллеей м, не менее, размещаемых:

- по оси улиц – 18;
  - с одной стороны улицы между проезжей частью и застройкой – 10.
- минимальное соотношение ширины и длины бульвара следует принимать не менее 1:3;

При ширине бульвара 18-25 метров следует предусматривать устройство одной аллеи шириной 3-6 метров. На бульварах шириной более 25 метров следует устраивать дополнительно к основной аллее дорожки шириной 1,5-3 метров.

На бульварах шириной более 50 метров возможно размещение спортивных площадок, водоемов, объектов рекреационного обслуживания (павильоны, кафе), детских игровых комплексов, велодорожек и лыжных трасс при условии соответствия параметров качества окружающей среды гигиеническим требованиям.

Система входов на бульвар дополнительно устраивается по длинным его сторонам с шагом не более 250 метров, а на улицах с интенсивным движением - в увязке с пешеходными переходами, вдоль жилых улиц следует проектировать бульварные полосы шириной от 18 до 30 метров.

Вдоль жилых улиц следует проектировать бульварные полосы шириной от 18 до 30 метров. Высота зданий не должна превышать 6 м.

Соотношение элементов территории бульвара следует принимать согласно нижеследующей таблице в зависимости от его ширины.

Ширина бульвара, м.	Элементы территории (% от общей площади)		
	Территории зелёных насаждений и водоёмов	Аллеи, дорожки, площадки	Сооружения и здания
18-25	70-75	30-25	-
25-50	75-80	23-17	2-3
Более 50	65-70	30-25	не более 5

*Сквер* – компактная озеленённая территория, предназначенная для повседневного кратковременного отдыха и транзитного пешеходного передвижения населения, размером, как правило, от 0,5 до 2,0 га.

На территории сквера запрещается размещение застройки.

Структура использования территории сквера может быть следующей (% от общей площади):

на сельских улицах и площадях:

- территории зелёных насаждений и водоёмов – 60-75;
- аллеи, дорожки, площадки, малые формы – 40-25.

в жилых районах, на жилых улицах, между домами, перед отдельными зданиями:

- территории зелёных насаждений и водоёмов – 70-80;
- аллеи, дорожки, площадки, малые формы – 30-20.

Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения:

- ширина при движении при встречном движении инвалидов на креслах-колясках – не менее 1,8 м (с учётом габаритных размеров кресел-колясок);
- продольный уклон при движении не должен превышать 5 %, при устройстве съездов с тротуаров около зданий и в затесненных местах допускается увеличивать продольный уклон до 10 % на протяжении не более 10 м;
- поперечный уклон пути движения следует принимать 1-2 %.

На территории рекреационных зон не допускается строительство новых и расширение действующих промышленных, коммунально-складских и других объектов, непосредственно не связанных с эксплуатацией указанных объектов.

#### **СТАТЬЯ 43. Регламенты зон специального назначения**

*Зоны С специального назначения предназначены для размещения кладбищ, скотомогильников, свалок твердых бытовых отходов и иных объектов хозяйства, использование которых несовместимо с территориальными зонами другого*

назначения.

К зонам специального, в отношении которых устанавливается особый режим территорий (зоны военных и других объектов ограниченного доступа), на территории сельсовета отсутствуют.

#### 43.1. Регламенты зоны кладбищ

*Правовой режим земельных участков, расположенных в данной зоне определяется в соответствии с законом Российской Федерации от 12.01.1996 года № 8-ФЗ «О погребении и похоронном деле» (с изменениями от 21.06.1997 и от 21.07.1998г.*

Таблица № 14

№	Тип регламента	Содержание регламента
	Индекс зоны – СК	Зона кладбищ
<b>I. Виды разрешенного использования</b>		
1.	Основные виды разрешенного использования	- действующие кладбища традиционного захоронения; - кладбища, закрытые на период консервации.
2.	Вспомогательные виды разрешенного использования	- вспомогательные объекты, связанные с функционированием кладбищ; - общественные туалеты.
3.	Условно - разрешенные виды использования	- объекты, связанные с отправлением культа; - мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей; - парковки.
<b>II. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства</b>		
4.	Строительные требования	<p>Проектирование кладбищ и организацию их СЗЗ следует вести с учетом СанПиН 2.2.1/2.1.1-984-00 и Санитарных правил устройства и содержания кладбищ, № 166-77.</p> <p>Размещение земельных участков для кладбищ традиционного захоронения принимаются 0,24 га на 1 тыс. человек.</p> <p>Площадь зеленых насаждений (деревьев и кустарников) должна занимать не менее 20% от территории кладбища.</p> <p>Для всех типов кладбищ площадь мест захоронения должна составлять не менее 65-75% от общей площади кладбища, а площадь зеленых насаждений – не менее 25%.</p> <p>Территорию кладбища независимо от способа захоронения следует подразделять на функциональные зоны:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-входную;</li> <li>-ритуальную;</li> <li>-административно-хозяйственную;</li> </ul>

		-захоронений; -моральной (зеленой) защиты по периметру кладбища.
<b>III. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>		
5.	Санитарно-гигиенические и экологические требования	- выбор участков для устройства мест погребения должен осуществляться на основе положительных решений; экологической и санитарно-гигиенической экспертизы. При выборе участков для устройства кладбищ следует учитывать свойства грунтов. Грунты не менее чем на глубину 2 м должны быть сухими, легкими, воздухопроницаемыми. Уровень стояния грунтовых вод не должен быть выше 2,5 м от поверхности земли. - при отсутствии необходимых гидрогеологических условий рекомендуется проводить инженерную подготовку территории будущего кладбища, включающую осушение территорий, устройство дренажей, засыпку на поверхность мелкозернистых сухих грунтов; - в водоохраных зонах рек <b>запрещается размещение мест захоронения.</b>
	Санитарно-защитная зона	Размер санитарно-защитной зоны кладбища площадью участка 10 и менее га – 100 м (IV класс санитарной опасности); Внутренняя часть площади санитарно-защитной зоны озеленяется древесно-кустарниковыми посадками (не менее 50% площади СЗЗ).

**43.2.** Регламенты зоны размещения отходов производства и потребления  
*Зона особого режима **СО** выделена для обеспечения правовых условий размещения отходов производства и потребления и объектов санитарной очистки.*

Таблица № 15

№	Тип регламента	Содержание регламента
	<b>Индекс зоны – СО</b>	<b>Зона размещения отходов производства и потребления</b>
<b>I. Виды разрешенного использования</b>		
1.	Основные виды разрешенного использования	- участки компостирования отходов производства и потребления (твердых бытовых отходов, промышленных и строительных отходов). - размещение объектов, деятельность которых несовместима с иными видами использования; - размещение объектов, создание и использование которых невозможно без установления специальных нормативов и правил.
2.	Вспомогательные виды разрешенного использования	- объекты инженерно-технического обеспечения и транспорта, необходимые для обеспечения объектов разрешенных видов использования; - зеленые насаждения, выполняющие специальные функции.



3.	Условно разрешенные виды использования	- размещение мусоросортировочных линий; - размещение полигонов для захоронения не утилизируемых производственных отходов и других объектов;
<b>II. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства</b>		
4.	Строительные требования	- Проектирование полигонов ТБО и скотомогильников, организацию их СЗЗ следует вести с учетом СП 2.1.7.1038-01. - выбор участков для устройства полигонов ТБО и скотомогильников должен осуществляться на основе положительных решений экологической и санитарно-гигиенической экспертизы; - при выборе участков для устройства полигонов ТБО и скотомогильников следует учитывать климатогеографические и почвенные особенности, геологические и гидрологические условия местности. При отсутствии необходимых гидрогеологических условий рекомендуется проводить инженерную подготовку территории, включающую осушение территорий и устройство дренажей; - полигоны ТБО размещаются за пределами жилой зоны, на обособленных территориях с обеспечением нормативных санитарно-защитных зон; - размеры земельных участков и санитарно-защитные зоны предприятий и сооружений по транспортировке, обезвреживанию и переработке бытовых отходов принимаются в соответствии с пунктом 3.4.4.7 «Региональных нормативов градостроительного проектирования Оренбургской области».
<b>III. Ограничения по размещению ТБО</b>		
5.	Санитарно-гигиенические и экологические требования	Запрещается размещение: - на территории ЗСО источников водоснабжения, - в рекреационных зонах, - в местах массового отдыха населения.

#### **СТАТЬЯ 44. Регламенты зоны резервирования территории «ЗР»**

Генеральным планом МО «Карасаевский сельсовет» в соответствии со статьей 70.1 Земельного кодекса РФ в зонах планируемого размещения объектов капитального строительства предусмотрено резервирование территорий для муниципальных нужд:

- комплексной жилой застройки;
- объектов производственной сферы как вновь образуемых, так и переносимых из жилой среды;
- инфраструктурных линейных объектов муниципального значения.

На карте градостроительного зонирования настоящих «Правил» в пределах городских земель обозначены соответствующие территориальные зоны.

В соответствии со статьей 70.1 Земельного кодекса РФ резервирование земель в первых двух случаях производится из земель муниципальной собственности, не предоставленных гражданам и юридическим лицам, а в третьем случае, связанном с реконструкцией, – через изъятие, в том числе путем выкупа.

Порядок резервирования земель определен Федеральным законом РФ от 10 мая 2007 г №69-ФЗ.

**44.1. Для целей комплексного жилищного строительства «ЗР»**

Регламенты использования резервируемой территории идентичны регламентам жилых «Ж» и общественно-деловых «ОД» зон и уточняются в ходе разработки проектов планировки.

**44.2. Для целей размещения производственных объектов «ЗР»**

Регламенты использования резервируемой территории идентичны регламентам производственной зоны «П.Ш» и уточняются при разработке проектов планировки и межевания территории по мере освоения территории.

**44.3. Для муниципальных нужд (реконструкции основных магистралей) «ЗР»**

Резервирование земель для указанных целей обусловлено неблагоприятной ситуацией в транспортном обслуживании поселения, которая может быть разрешена только путем принятия кардинальных мер по реконструкции существующей улично-дорожной сети на подходах к центру поселения, связанной с изъятием земельных участков путем выкупа.

Статья 56.1 Земельного кодекса РФ предусматривает ограничение прав собственности и других вещных прав на земельные участки в связи с резервированием их для государственных и муниципальных нужд.

Границы резервирования уточняются проектами планировки.

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

### СТАТЬЯ 45. Общие положения о зонах с особыми условиями использования территорий

К зонам с особыми условиями использования территорий, выделенных на территории Карасаевского сельсовета, отнесены:

- зоны охраны объектов культурного наследия;
- санитарно-защитные зоны и санитарные разрывы;
- водоохраные зоны водотоков и водоемов;
- охранные зоны объектов инженерной и транспортной инфраструктуры;

Зоны с особыми условиями использования территорий перекрывают зоны действия других регламентов и накладывают дополнительные ограничения на использование территорий. Эти требования и ограничения деятельности на земельных участках, установленные с позиций охраны природной и историко-культурной среды, являются дополнительными по отношению к видам разрешенного использования объектов недвижимости и параметрам разрешенного строительства, установленным основными градостроительными регламентами.

Зоны с особыми условиями использования территорий застройки распространяются на участки строительства и реконструкции объектов в случаях, когда вновь возводимый, реконструируемый объект расположен непосредственно в одной или нескольких вышеперечисленных зонах.

Границы территорий с особыми условиями использования территорий устанавливаются соответствующими линиями градостроительного регулирования, в пределах которых действуют особые режимы и правила их использования в соответствии с регламентами.

Разрешительная документация на предоставление участков под новое строительство в случае размещения объекта на территории зон с особыми условиями использования территории должна согласовываться с соответствующими органами контроля и надзора в установленном законом порядке.

Установление зон не влечет за собой изъятие земельных участков у собственников земель, землевладельцев, землепользователей или запрета на совершение сделок с земельными участками, за исключением случаев, предусмотренных законодательством.

### СТАТЬЯ 46. Ограничения использования земельных участков объектов культурного наследия и ограничения на участки, примыкающие к ним

Для памятников объектов культурного наследия вводятся режимы ограничения использования, которые направлены на:

- обеспечение физической сохранности памятников;
- эстетическое восприятие памятников.

*Зона КН - ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон с особыми условиями использования территории в части зон охраны объектов культурного наследия устанавливаются в целях охраны объектов культурного наследия.*

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия включают следующие виды:

- к предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (включая высоту застройки);
- к стилевым характеристикам застройки;
- к процедурам подготовки планировочной и проектной документации и осуществлению строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

Содержание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия определяется требованиями Федерального закона РФ от 25.06.2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, являющихся памятниками истории и культуры, регламентируется «Проектом зон охраны памятников истории и культуры». До утверждения указанного проекта – строительство вблизи памятников регулируются нормативными правовыми документами об использовании земельных участков и иных объектов недвижимости, являющихся памятниками истории и культуры.

После разработки и утверждения в установленном порядке проекта зон охраны памятников истории и культуры, в настоящую статью вносятся дополнения и изменения в части определенных этим проектом ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.

Для сформированных в установленном порядке земельных участков зданий памятников истории и культуры, уполномоченный орган охраны объектов культурного наследия устанавливает виды и параметры разрешенного использования в индивидуальном порядке, согласовывает проекты, решает другие вопросы.

***Общая направленность мероприятий:***

- бережное сохранение памятников археологии, обеспечение возможности проведения исследовательских работ.

***Режимные требования к содержанию и использованию природного ландшафта в зонах «КН»:***

- любые земляные работы могут производиться только после получения согласования проектной документации от Госоргана и под его контролем. На территории участков намеченных для производства работ до их начала должна быть проведена предварительная экспертиза (разведочные шурфы, траншеи), на основании которой определяются необходимость и методика археологических исследований. Археологические исследования, раскопки и разведки возможны только на основании Открытого листа (разрешения) Академии наук РФ и специального разрешения Госоргана.

**СТАТЬЯ 47. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохраных зон и прибрежных защитных полос**

*Водоохраные зоны **ВФ** выделяются в целях: предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод; предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов; сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира*

1. На территории водоохраных зон в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации от 03.06.2006 N 74-ФЗ (ред. от 23.07.2008, с изм. от 24.07.2009) 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.

2. Содержание указанного режима определено Водным кодексом Российской Федерации. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в **водоохраных зонах рек, других водных объектов** устанавливаются:

– виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах водоохраных зон рек, других водных объектов

– условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьей 23 настоящих Правил.

Виды запрещенного использования:

– проведение авиационно-химических работ, применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;

– использование навозных стоков для удобрения почв;

– размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов и ферм, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;

– складирование навоза и мусора;

– заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов;

– размещение дачных и садоводческих участков при ширине водоохраных зон менее 100 метров и крутизне склонов прилегающих территорий более 3 градусов;

– размещение стоянок транспортных средств, в том числе на территориях дачных и садоводческих участков;

– проведение рубок главного пользования;

– осуществление (без согласования с территориальным органом управления

– использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации, с областной инспекцией рыбоохраны и без положительного заключения государственной экологической экспертизы) строительства и

реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов; добычу полезных ископаемых; производство землеройных, погрузочно-разгрузочных работ, в том числе на причалах не общего пользования;

– отведение площадей под вновь создаваемые кладбища на расстоянии менее 500 метров от водного объекта;

– складирование грузов в пределах водоохранных зон осуществляется на платной основе;

– находящиеся и размещаемые в особых случаях (по согласованию с территориальным органом управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации и при наличии положительного заключения экологической экспертизы) здания и сооружения в водоохранных зонах должны оборудоваться закрытой сетью дождевой канализации, исключающей попадание поверхностных стоков в водный объект, не допускать потерь воды из водонесущих инженерных коммуникаций, обеспечивать сохранение естественного гидрологического режима прилегающей территории;

– размещение дачных и садово-огородных участков, установка сезонных и стационарных палаточных городков;

Условно разрешенные виды использования:

– зеленые насаждения;

– малые формы и элементы благоустройства;

– размещение объектов водоснабжения, рекреации, рыбного и охотничьего хозяйства;

– временные, нестационарные сооружения торговли и обслуживания (кроме АЗС, ремонтных мастерских, других производственно - обслуживающих объектов), при условии соблюдения санитарных норм их эксплуатации.

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

– распашка земель;

– применение удобрений;

– складирование отвалов размываемых грунтов, строительных материалов;

– выпас и устройство летних лагерей скота (кроме использования традиционных мест водопоя), устройство купальных ванн;

– установка сезонных стационарных палаточных городков, размещение дачных и садоводческих участков, выделение участков под индивидуальное строительство;

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

4. В границах водоохранных зон допускается 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.

5. Режим природопользования на территории наземных памятников природы, а также охранных зон отдельных деревьев – памятников природы;

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

После утверждения в установленном порядке проектов водоохраных зон в настоящую статью вносятся изменения.

**СТАТЬЯ 48. Ограничения использования земельных участков  
и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны  
источников питьевого водоснабжения**

*Зоны Сз - санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (ЗСО) выделены для обеспечения правовых условий использования участков источников водоснабжения, площадок водопроводных сооружений.*

Первый пояс ЗСО принят, до уточнения расчетами – 30-50 метров. Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией источников водоснабжения.

**48.1.** На территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (далее - ЗСО) в соответствии с законодательством Российской Федерации о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения устанавливается специальный режим использования территории, включающий комплекс мероприятий, направленных на предупреждение ухудшения качества воды.

**48.2.** Принципиальное содержание указанного режима установлено СанПиН 2.1.4.1110-02 («Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»). При наличии соответствующего обоснования содержание указанного режима должно быть уточнено и дополнено применительно к конкретным природным условиям и санитарной обстановке с учетом современного и перспективного хозяйственного использования территории в районе ЗСО в составе проекта ЗСО, разрабатываемого и утверждаемого в соответствии с действующим законодательством, и внесено в качестве изменений в настоящие Правила.

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

**48.3.1.** Мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения:

- Мероприятия по первому поясу ЗСО подземных источников водоснабжения (далее – первый пояс ЗСО):

1) территория первого пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие;

2) не допускается 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 хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений;

3) здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса ЗСО при их вывозе;

4) водопроводные сооружения должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов;

5) все водозаборы должны быть оборудованы аппаратурой для систематического контроля соответствия фактического дебита при эксплуатации водопровода проектной производительности, предусмотренной при его проектировании и обосновании границ ЗСО.

**48.3.2.** Мероприятия по второму и третьему поясам ЗСО подземных источников водоснабжения (далее соответственно – второй пояс ЗСО, третий пояс ЗСО):

1) выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов;

2) бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с органами государственного санитарно-эпидемиологического надзора;

3) Запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр;

4) Запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения органов государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля;

5) своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.

**48.3.3.** Мероприятия по второму поясу ЗСО.

Кроме мероприятий, указанных в предыдущем разделе, в пределах второго пояса ЗСО подземных источников водоснабжения подлежат выполнению следующие дополнительные мероприятия:

1) не допускается:

- размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;

- применение удобрений и ядохимикатов;



- рубка леса главного пользования и реконструкции.

2) выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

**СТАТЬЯ 49. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарных, защитных, и санитарно-защитных зон**

В настоящих «Правилах» приняты нормативные размеры санитарно-защитных зон – СЗЗ – и санитарных разрывов – СР – с учетом рекомендуемых минимальных размеров СР и ориентировочных СЗЗ в соответствии с классификацией СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (новая редакция) и генеральным планом МО «Карасаевский сельсовет». Границы СЗЗ учитывают перечень предприятий, прекративших свое существование на территории поселения: не функционирующие производственные площадки в с.Карасай, в с.Карповка, в пос.Салидовка, но требующие восстановления своих функций.

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

Размеры санитарно-защитных зон для промышленных объектов и производств, являющихся источниками физических факторов воздействия на население, устанавливаются на основании акустических расчетов с учетом места расположения источников и характера создаваемого ими шума, электромагнитных полей, излучений, инфразвука и других физических факторов. Для установления размеров санитарно-защитных зон расчетные параметры должны быть подтверждены натурными измерениями факторов физического воздействия на атмосферный воздух.

Лабораторные исследования атмосферного воздуха и измерения физических воздействий на атмосферный воздух проводятся на границе санитарно-защитной зоны промышленных объектов и производств, а также в жилой застройке лабораториями, аккредитованными в установленном порядке на проведение таких работ.

Размер расчетной санитарно-защитной зоны для предприятий III, IV, V классов опасности может быть изменен Главным государственным санитарным врачом субъекта Российской Федерации или его заместителем в порядке, установленном новой редакцией СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

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

- виды запрещенного использования
- условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» с использованием процедур публичных слушаний.

Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах санитарно-защитных зон:

1) на территории СЗЗ не допускается размещение:

- жилой застройки, включая отдельные жилые дома;
- ландшафтно-рекреационных зон, зон отдыха, территорий курортов, санаториев и домов отдыха;
- территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков;
- спортивных сооружений;
- детских площадок;
- образовательных и детских учреждений;
- лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования;
- других территории с нормируемыми показателями качества среды обитания.

2) в СЗЗ 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

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

- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала,
- здания управления;
- конструкторские бюро
- здания административного назначения;
- научно-исследовательские лаборатории, поликлиники;
- спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа;
- бани;
- прачечные;
- объекты торговли и общественного питания;
- мотели, гостиницы;
- гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного индивидуального автотранспорта;
- пожарные депо;
- местные и транзитные коммуникации;
- ЛЭП;
- электроподстанции;
- артезианские скважины для технического водоснабжения;
- водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды,
- сооружения оборотного водоснабжения;
- автозаправочные станции;
- станции технического обслуживания автомобилей;

- зеленые насаждения;
- малые формы и элементы благоустройства;
- предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство;
- питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны.

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

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

5). Размеры СЗЗ устанавливаются для производственных, коммунальных, энергетических предприятий и предприятий по обслуживанию средств транспорта, станций и других объектов автомобильного, железнодорожного транспорта, являющихся источниками неблагоприятных физических факторов, расчетным путем с учетом места расположения источников и характера создаваемого ими шума, инфразвука и других физических факторов. Обоснованность расчетов для установления СЗЗ должна быть подтверждена натурными замерами при приемке в эксплуатацию новых объектов.

Автомостраль, расположенная в санитарно-защитной зоне промышленного объекта и производства или прилегающая к санитарно-защитной зоне, не входит в ее размер, а выбросы автомагистрали учитываются в фоновом загрязнении при обосновании размера санитарно-защитной зоны.

В пределах санитарного разрыва допускается размещение автомобильных дорог, транспортных устройств и сооружений, гаражей, стоянок автомобилей, линий электропередачи и связи.

Не менее 50% ширины санитарного разрыва должно иметь зеленые насаждения. Стоянки автомобильного транспорта, гаражи должны иметь выезд в сторону, противоположную жилым кварталам. Допускается размещение объектов инженерно-транспортной инфраструктуры, СР и СЗЗ которых не превышают размеров санитарных разрывов источника.

Требуется применение планировочных методов защиты от шума при условии прилегания животноводческих, птицеводческих и звероводческих объектов, технологические и инженерно-технические шумопонижающие решения в источниках и на их территории, экранирование источников шума, шумозащитные древесно-кустарниковые посадки.

Сокращение размеров СР и СЗЗ осуществляется органами Роспотребнадзора после оценки достаточности предусмотренных шумозащитных мер на основе акустических расчетов и инструментального контроля.

Контроль уровней шума производится органами Роспотребнадзора с учетом требований МУК 4.3.2194-07 «Контроль уровня шума на территории жилой застройки, в жилых и общественных зданиях и помещениях».

#### **Запрещенные виды использования территорий**

СР, СЗЗ или какая-либо их часть не могут рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения рекреационной территории без соответствующей обоснованной корректировки границ СР и СЗЗ.

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

Запрещено размещение источников шума со стороны жилой застройки и рекреационных территорий с размерами СЗЗ, превышающими размер СЗЗ объектов производственной зоны, либо усиливающих суммарный уровень звука на прилегающих территориях.

Запрещены животноводческие, птицеводческие и звероводческие фермы, акустические воздействия на которые могут негативно сказаться на численности поголовья, здоровье и продуктивности скота, птицы и зверья (если организация их акустической защиты невозможна).

#### **СТАТЬЯ 50. Охранные зоны объектов электроснабжения и связи**

Правовой режим земель электрических сетей и линий связи определяется рядом нормативных актов: Федеральным законом от 7 июля 2003 г. N 126-ФЗ «О связи», «Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» от 24 февраля 2009 г. N 160-пп.

Охранные зоны устанавливаются:

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

- до 1 кВ - 2 м (для линий с самонесущими или изолированными проводами, проложенных по стенам зданий, конструкциям и т.д., охранный зона определяется в соответствии с установленными нормативными правовыми актами минимальными допустимыми расстояниями от таких линий);
- 1 – 20кВ -10 м (5 - для линий с самонесущими или изолированными проводами, размещенных в границах населенных пунктов)
- 35кВ - 15м;

Территория СР должна быть залужена либо использоваться как газон.

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

#### **СТАТЬЯ 51. Охранные зоны объектов трубопроводного транспорта**

На территории Карасаевского сельсовета сооружения трубопроводного транспорта отсутствуют и настоящими Правилами не регламентируются.

#### **СТАТЬЯ 52. Регламенты ограничений на использование территории в зонах влияния природно-техногенных факторов**

Подъем воды и выход из берегов воды рек Карасай и Буртя в весенний период, на территории Карасаевского поселения не наблюдается. В случае влияния природно-

техногенных факторов в районе, необходимо учесть возможные ситуации и соблюсти регламенты ограничений на использование территории.

В границах зон затопления паводком 1% обеспеченности использование земельных участков и объектов капитального строительства, архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция и капитальный ремонт объектов капитального строительства осуществляется при условии проведения инженерной защиты территории от затопления паводковыми водами и подтопления грунтовыми водами путем подсыпки (намыва) грунта или строительства дамб обвалования или совмещения подсыпки и строительства дамб обвалования.

Выбор методов инженерной защиты и подготовки пойменных территорий, подверженных временному затоплению, зависит от гидрологических характеристик водотока, особенностей использования территории, характера застройки. Выбор наиболее рационального инженерного решения определяется архитектурно-планировочными требованиями и технико-экономическим обоснованием.

**Инженерная защита** затапливаемых территорий проводится в соответствии со следующими требованиями:

- 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.

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

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

**Ограничения:**

- при проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусмотреть инженерную защиту от затопления и подтопления зданий и сооружений;
- выбор вариантов защитных мероприятий (подсыпка территории, устройство откосов набережной, отселение с затопляемых участков) на основе сравнения технико-экономических показателей и получения градостроительного эффекта.

**Для использования территорий производственного назначения**

*На участках производственных и коммунально-складских территорий запрещается:*

- новые отводы земельных участков под строительство складов ядохимикатов, минеральных удобрений, горюче-смазочных материалов;
- размещение автостоянок, заправок топливом, моек и ремонт автотранспорта;
- наличие животноводческих ферм, скотомогильников, захоронение промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, складирование навоза и мусора;
- вырубка древесно-кустарниковых насаждений (кроме рубок ухода и санитарных рубок);
- проведение мероприятий по укреплению участков, подверженных эрозии склонов (травяное и древесно-кустарниковое озеленение, подпорные стенки, насыпи и т.п.).

**Для использования селитебных территорий**

*На селитебных территориях не допускается:*

- осуществление новых отводов земельных участков под строительство жилых домов, гаражей;
- увеличение существующих приусадебных участков;
- заключение договора аренды земельного участка без:
- предварительного страхования всего имущества на случай затопления и подтопления;
- включение в договор пункта о том, что в случае паводка уровнем не выше уровня паводка 1% обеспеченности, муниципальные власти не несут ответственность за причиненный стихией материальный ущерб;
- предварительного договора с соответствующим спецпредприятием на вывоз мусора с участка за пределы затапливаемой зоны;
- использование навозных стоков на удобрение;
- использование ядохимикатов при авиахимической обработке почвы;
- разведение и выпас скота, разведение птицы и пушных зверей.

*На территориях зоны отдыха не допускается:*

- функционирование баз отдыха и летних лагерей в паводковый период;
- размещение новых постоянных баз отдыха;
- временное размещение летних лагерей во время паводкового периода;
- захоронение бытовых и сельскохозяйственных отходов, складирование навоза и мусора;
- распашка земель;
- размещение автостоянок, заправка топливом, мойка, ремонт автотранспорта;
- необоснованная вырубка древесно-кустарниковых насаждений и нарушение поверхностного слоя почвы.

*Необходимо:*

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

#### **Для использования территорий зоны подтопления грунтовыми водами**

необходимо выполнение следующих условий использования территорий:

- строительство дренажных систем с нормой осушения 2 м;
- организация и очистка поверхностного стока.
- строительство дренажных систем с нормой осушения 1 м;
- организация и очистка поверхностного стока

#### **Для использования зоны прибрежно-склоновых территорий**

*необходимо выполнение следующих условий:*

Полное благоустройство прибрежно-склоновых территорий с учетом градостроительной ценности и технико-экономическим обоснованием в составе: срезка, планировка, закрепление склонов, организация поверхностного стока, дренирование территории, противооползневые и берегоукрепительные мероприятия, агролесомелиоративные мероприятия.

### **СТАТЬЯ 53.Регламенты использования территорий в водоохранной зоне водотоков и водоемов**

#### ***а) Условия использования и содержания территорий***

Озеленение древесно-кустарниковой растительностью, залужение.  
Сбор и отвод ливневых вод.  
Благоустройство территории возлагается на водопользователей, собственников земель, землевладельцев и землепользователей.  
Благоустройство, канализование объектов либо устройство водонепроницаемых выгребов.  
Выморачивание, вынос, ликвидация объектов.  
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.

**б) Запрещенные виды использования территорий**

Запрещено проведение без согласования с бассейновыми и другими территориальными органами управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов РФ строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов, а также земляных и других работ.

Запрещена заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов, 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.

Запрещено размещение дачных и садово-огородных участков при ширине водоохраных зон менее 100 метров и крутизне склонов прилегающих территорий более 3 градусов.

Запрещено размещение стоянок транспортных средств, в том числе на территориях дачных и садово-огородных участков.

Запрещено размещение стоянок транспортных средств.

Запрещена заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов.

Запрещено проведение рубок главного пользования.

Запрещено размещение производственных и коммунальных объектов.

Запрещено осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений, размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов и ферм, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод.

Запрещено складирование навоза и мусора, использование навозных стоков и сточных вод для удобрения почв.

**СТАТЬЯ 54 Регламенты использования особо охраняемых природных территорий.**

На территории Карасаевского сельсовета особо охраняемые природные территории отсутствуют и настоящими Правилами не регламентируются.

Режим использования земельных участков особо охраняемых природных объектов определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации и уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с п. 7 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ и статьей 94 Земельного кодекса РФ.

## ГЛАВА XII. БЛАГОУСТРОЙСТВО И ДИЗАЙН

### **СТАТЬЯ 55.** Общее описание объектов благоустройства и дизайна материально-пространственной среды сельсовета

**55.1.** К объектам благоустройства относятся парки, сады, набережные, бульвары, площади, улицы (в том числе пешеходные), придомовые территории (кроме придомовых территорий многоквартирных жилых домов), пляжи, аквапарки, иные типы открытых пространств общего пользования в сочетании с внешним видом окружающих их зданий, памятников истории и культуры, сооружений (в том числе некапитального типа).

**55.2.** Прилегающая территория, подлежащая уборке, содержанию в чистоте и порядке, включая тротуары, газоны, а также находящиеся на ней малые архитектурные формы и другие сооружения, устанавливается в следующих границах:

- до края проезжей части прилегающих дорог, проездов;
- до границы между двумя собственниками;
- до береговой линии водных преград, водоемов.

Въезды во дворы, территории дворов, внутриквартальные проезды включаются в прилегающую территорию в соответствии с балансовой принадлежностью. Если земельное нахождение находится внутри квартала, удалено от улиц, проездов и тому подобного, ширина прилегающей территории устанавливается не менее 20 метров по периметру собственной территории.

### **СТАТЬЯ 56.** Порядок создания, изменения (реконструкции) объектов благоустройства

**56.1.** Проектная документация на создание, изменение (реконструкцию) объектов благоустройства разрабатывается на:

- комплексное благоустройство объекта, включающее в себя благоустройство территории и обновление, изменение (реконструкцию) фасадов зданий, сооружений, ее окружающих или находящихся на ней;
- благоустройство территории объекта (в том числе прилегающей) или ее части;
- обновление, изменение фасадов зданий, сооружений или обновление, реконструкцию, замену объектов некапитального типа и их комплексов.

**56.2.** Проектная документация на создание, изменение (реконструкцию) объектов благоустройства разрабатывается на основании задания на проектирование, выдаваемого заказчиком (инвестором), и в соответствии с действующими государственными нормативными документами, стандартами, требованиями настоящих Правил.

Состав и содержание проектной документации определяются заказчиком в задании на проектирование по согласованию с органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности.

Проектная документация на объекты благоустройства, располагаемые в исторической среде или в зонах охраны памятников истории и культуры, согласовывается с органами государственного контроля, охраны и использования памятников истории и культуры.

Согласованную в установленном порядке проектную документацию заказчик передает в орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности для установления соответствия проекта градостроительным и техническим регламентам (до их утверждения - СНиП), настоящим Правилам и иным муниципальным нормативным правовым актам.



В случае разногласий с заказчиком по вопросам проектных архитектурно-планировочных и дизайнерских решений объекта благоустройства орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, вправе вынести данный проект на Комиссию по землепользованию и застройке Администрации Карасаевского сельсовета.

**56.3.** Разработка, финансирование, утверждение проектной документации, внесение в нее изменений в соответствии с замечаниями согласующих органов и органов надзора, определение способа ее использования являются неотъемлемым правом и обязанностью заказчика (инвестора) и осуществляются в установленном порядке по его инициативе за счет собственных средств и под его полную ответственность.

**56.4.** Производство строительных работ по созданию, изменению (реконструкции) объектов благоустройства и сдача их в эксплуатацию (кроме объектов некапитального типа и их комплексов) осуществляются в порядке, установленном нормативными актами Российской Федерации, а также нормативными правовыми актами Оренбургской области.

#### **СТАТЬЯ 57. Порядок содержания, ремонта и изменения фасадов зданий и сооружений**

**57.1.** Порядок содержания, ремонта и изменения фасадов зданий, сооружений (в том числе некапитального типа) устанавливается действующим законодательством Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами.

Фасады зданий, строений, сооружений, выходящих в сторону центральных, главных и магистральных улиц, в том числе устройство отдельных входов в нежилые помещения жилых домов, подлежат согласованию с органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности.

**57.2.** В процессе эксплуатации объекта некапитального типа владелец обязан:

- выполнять требования по содержанию и благоустройству земельного участка и прилегающей территории в соответствии с договором аренды земельного участка;
- обеспечивать пожарную безопасность сооружения, выполнять санитарные нормы и правила;
- проводить по мере необходимости косметический ремонт сооружения;
- производить изменение конструкций или цветового решения наружной отделки объекта некапитального типа только по согласованию с органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности, использовать объект некапитального типа по разрешенному назначению.

**57.3.** Объекты некапитального типа (павильоны, киоски, телефонные будки, металлические гаражи и иные сооружения), устанавливаемые у тротуаров, пешеходных дорожек, мест парковок автотранспорта, разворотных площадок, тупиковых проездов, не должны создавать помехи движению автотранспорта и пешеходов. Ширина пешеходного прохода должна быть не менее 1,5 м.

**57.4.** Запрещается:

- установка объектов некапитального типа на придомовых территориях многоквартирных жилых домов без согласия собственников помещений;
- самовольные изменения внешнего вида объектов некапитального типа, их параметров (в том числе обкладка кирпичом).

**СТАТЬЯ 58. Элементы благоустройства и дизайна материально-пространственной среды сельского поселения**

Элементы благоустройства и дизайна материально-пространственной среды сельсовета (далее – элементы благоустройства) делятся на передвижные (мобильные) и стационарные, индивидуальные (уникальные) и типовые.

К элементам благоустройства относятся:

- малые архитектурные формы - фонтаны, декоративные бассейны, водопады, беседки, теневые навесы, перголы, подпорные стенки, лестницы, парапеты, оборудование для игр детей и отдыха взрослого населения, ограждения, садово-парковая мебель и тому подобное;
- коммунальное оборудование - устройства для уличного освещения, урны и контейнеры для мусора, телефонные будки, таксофоны, стоянки велосипедов и тому подобное;
- произведения монументально-декоративного искусства - скульптуры, декоративные композиции, обелиски, стелы, произведения монументальной живописи;
- знаки адресации - аншлаги (указатели наименований улиц, площадей, набережных, мостов), номерные знаки домов, информационные стенды, щиты со схемами адресации застройки кварталов, микрорайонов;
- памятные и информационные доски (знаки);
- знаки охраны памятников истории и культуры, зон особо охраняемых территорий;
- элементы праздничного оформления.
- Передвижное (переносное) оборудование уличной торговли - палатки, лотки, прицепы и тому подобное - относится к нестационарным мобильным элементам благоустройства.
- Стационарными элементами благоустройства являются фонтаны, декоративные бассейны, беседки, подпорные стенки, лестницы, парапеты, ограждения, устройства уличного освещения, объекты наружной рекламы и информации, прочно связанные с землей, и тому подобное.
- Произведение монументально-декоративного искусства может рассматриваться как отдельный стационарный элемент и как элемент объекта благоустройства (сквера, площади, фасада здания).

**СТАТЬЯ 59. Порядок создания, изменения, обновления или замены элементов благоустройства**

**59.1.** Порядок создания, изменения, обновления или замены элементов благоустройства, участие населения, администрации сельсовета в осуществлении этой деятельности определяются настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами администрации Карасаевского сельсовета.

Наличие элементов благоустройства, являющихся неотъемлемыми компонентами объектов благоустройства, должно предусматриваться в проектной документации на создание, изменение (реконструкцию) объектов благоустройства.

**59.2.** Применительно к временным (мобильным) индивидуальным и типовым элементам благоустройства, не являющимся компонентами объектов благоустройства и размещаемым на территориях общего пользования, устанавливается следующий порядок:

- заказчик (инвестор) подает в орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, заявку на создание, изменение, обновление или замену элемента благоустройства;
- на основании зарегистрированной заявки орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, готовит задание на разработку архитектурного, дизайнерского эскиза (проекта) или паспорта типового элемента благоустройства;
- разработанную проектную документацию или паспорт типового элемента благоустройства заказчик представляет в двух экземплярах в орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности на согласование;
- при размещении отдельно стоящих типовых элементов благоустройства органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности, оформляется разрешительное письмо и схема их размещения;
- подготовленный пакет разрешительных документов выдается заявителю;
- проектная документация, паспорт типового элемента благоустройства, согласованные с органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности, или разрешительное письмо и согласованная схема размещения типового элемента благоустройства являются основанием для изготовления, установки или устройства индивидуального или типового элемента благоустройства.

**59.3.** На территориях, имеющих особую историческую ценность, наряду с рекомендуемыми для внедрения (изготовления, размещения) типовыми элементами благоустройства, могут размещаться индивидуальные элементы благоустройства на основании условий, предъявляемых органами охраны памятников истории и культуры.

**59.4.** Дизайнерское, конструктивное решение индивидуального элемента благоустройства должно соответствовать стандарту качества, конструктивным и эстетическим характеристикам утвержденного образца.

## **СТАТЬЯ 60. Общие требования, предъявляемые к элементам благоустройства**

**60.1.** Стационарные элементы благоустройства должны закрепляться так, чтобы исключить возможность их поломки или перемещения вручную. Элементы уличного оборудования (палатки, лотки, скамьи, урны и контейнеры для мусора, телефонные будки, таксофоны, цветочницы, иные малые архитектурные формы) не должны создавать помех движению пешеходов и автотранспорта.

Не допускается установка палаток, лотков, иного оборудования уличной торговли на прилегающих территориях павильонов, остановок общественного транспорта, постов ГИБДД, иных контрольных постов.

Передвижное (мобильное) уличное торговое оборудование должно отвечать установленным стандартам и иметь приспособления для его беспрепятственного перемещения. Запрещается использование случайных предметов в качестве передвижного торгового оборудования.

**60.2.** Малые архитектурные формы, коммунальное оборудование, индивидуальные и типовые элементы благоустройства (цветочные вазы, скамьи, урны, оборудование велосипедных стоянок, парапеты, питьевые фонтанчики и тому подобное) следует изготавливать из долговечных и безопасных для здоровья материалов.

**60.3.** При проектировании ограждений следует соблюдать требования градостроительных и технических регламентов, а до их утверждения - требования СНиП.

Ограждения (ограды) садов, парков, скверов, придомовых территорий многоквартирных жилых домов, участков индивидуальной жилой застройки, предприятий, больниц, детских учреждений, платных автостоянок, открытых торговых и спортивно-игровых комплексов, производственных предприятий должны выполняться в соответствии с проектом, согласованным органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности.

**60.4.** Строительные площадки, в том числе для реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства, должны ограждаться на период строительства сплошным (глухим) забором высотой не менее 2,0 м, выполненным по типовым проектам, согласованным с органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности. Ограждения, непосредственно примыкающие к тротуарам, пешеходным дорожкам, следует обустроить защитным козырьком. В стесненных условиях допускается по согласованию с отделением ГИБДД ОВД устраивать временный тротуар с разделяющим ограждением на проезжей части улицы шириной не менее 1,5 м.

**60.5.** Освещенность улиц и дорог должна соответствовать действующим нормативам. Размещение устройств уличного освещения и иных источников искусственного наружного освещения должно осуществляться с учетом существующей застройки и озеленения территории и способствовать созданию безопасной среды, не создающей помехи уличному движению.

Здания общественного и административного назначения, расположенные в центре населенного пункта и вдоль магистральных и (или) главных улиц, должны иметь подсветку фасада в темное время суток в соответствии с проектом, согласованным с уполномоченным органом в области градостроительной деятельности.

На угловых домах кварталов в темное время суток аншлаги (номер дома и название улицы) должны иметь подсветку. Уличные светильники, фонари (кроме парковых) следует устанавливать не ниже 2,5 м от поверхности тротуара. опоры, кронштейны светильников и фонарей в исторической части населенного пункта следует выполнять из литого или ковального металла по проекту, согласованному органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности.

**60.6.** Оборудование спортивно-игровых площадок должно соответствовать установленным стандартам и утвержденным проектным решениям. Детские площадки должны оборудоваться прочными конструкциями, соответствующими современным требованиям дизайна.

**60.7.** Произведения монументально-декоративного искусства (скульптуры, обелиски, стелы, панно и так далее) устанавливаются на территориях общего пользования на основании решений Администрации Карасаевского сельсовета, а также согласованных и утвержденных проектов.

## **СТАТЬЯ 61. Благоустройство и озеленение сельских территорий**

Благоустройство материально-пространственной среды сельсовета включает в себя:

- вертикальную планировку и организацию рельефа;
- устройство покрытий дорожных и пешеходных коммуникаций (улиц, площадей, открытых автостоянок, спортивно-игровых площадок и прочего);
- устройство уличного освещения;

- возведение или установку элементов благоустройства (малых архитектурных форм, фонтанов, бассейнов, подпорных стенок, лестниц, парапетов, объектов наружной рекламы и прочего);
- озеленение.

При проектировании вертикальной планировки проектные отметки территории следует устанавливать, исходя из условий максимального сохранения естественного рельефа, почвенного покрова и существующих древесных насаждений, возможности отвода поверхностных вод, минимального объема земляных работ и возможности использования вытесняемых грунтов на площадке строительства и благоустройства.

Отвод поверхностных вод осуществляется в соответствии с техническими регламентами, а до их утверждения - в соответствии с требованиями СНиП.

Вертикальные отметки дорог, тротуаров, колодцев ливневой канализации открытого типа определяются с учетом исключения возможности застаивания поверхностных вод и подтопления территорий.

На территориях с высоким стоянием грунтовых вод, на заболоченных участках следует осуществлять мероприятия по понижению уровня грунтовых вод в соответствии с техническими регламентами, а до их утверждения - в соответствии с требованиями СНиП.

Все территории сельсовета должны иметь твердое или растительное покрытие (газон). Наличие открытого грунта допускается только на территориях строительных площадок, и на участках производственных комплексов, где это предусмотрено технологией и потребностями производства (в том числе сельскохозяйственного).

Выезды со строительных площадок на асфальтовое покрытие дорог должны иметь устройства для очистки колес автомобильного транспорта, обслуживающего стройку.

Участки с растительным покрытием и вокруг деревьев должны отделяться от участков с твердым покрытием бордюрным камнем вровень с покрытием.

В местах интенсивного пешеходного движения участки растительного грунта вокруг стволов деревьев должны быть покрыты решетками из литого или ковального металла вровень с мощением.

Бордюры, отделяющие тротуар от проезжей части и выступающие над поверхностью тротуара, должны укладываться с разрывами в 1 см для беспрепятственного стока воды с тротуара. Не допускается использовать для покрытия (мощения) дорог, тротуаров, пешеходных дорожек, открытых лестниц:

- материалы, ухудшающие эстетические и эксплуатационные характеристики покрытия (мощения) по сравнению с заменяемым;
- экологически опасные материалы;
- полированный естественный или глазурованный искусственный камень (плитку).

Покрытия тротуаров, пешеходных дорожек, проходящих над подземными инженерными сетями, следует выполнять из тротуарных плит, искусственных или естественных тротуарных камней (плиток).

Структура озелененных территорий включает многопрофильные и специализированные парки, скверы, бульвары, набережные, предназначенные для организации отдыха и досуга населения. Элементами озеленения территорий являются зеленые насаждения - деревья, кустарники, газоны, цветники и естественные природные растения.

Работы по содержанию, регуляции зеленых насаждений, уходу за ними на территориях общего пользования осуществляет подрядчик, заключивший муниципальный контракт на выполнение соответствующих работ.

Озеленение и благоустройство, проводимые по инициативе граждан или их объединений на придомовых территориях многоквартирных жилых домов, осуществляются за счет средств и собственными силами жильцов на основании разрешения органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, и по согласованному им и соответствующими инженерными службами проекту.

Сохранность и надлежащий уход за зелеными насаждениями на собственных и прилегающих территориях землепользователи обязаны обеспечивать собственными силами и за свой счет в соответствии с настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления. На работы по восстановлению утраченных элементов озеленения на участках озелененных территорий любой правовой принадлежности и формы землепользования проектная документация не требуется.

Контроль за содержанием в надлежащем состоянии зеленых насаждений на всех территориях независимо от их правовой принадлежности организует администрация Карасаевского сельсовета.

## **ГЛАВА XIII. ЗАКЛЮЧЕНИЕ. ПРИЛОЖЕНИЯ К ПРОЕКТУ**

### **СТАТЬЯ 62. Вступление настоящих Правил в силу**

**62.1.** Правила землепользования и застройки утверждаются представительным органом местного самоуправления.

**62.2.** Обязательными приложениями к проекту Правил являются протоколы публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

**62.3.** В законную силу Правила вступают в силу после обнародования решения представительного органа об утверждении Правил.

