

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

Заказчик: Администрация МО Сергиевский сельсовет  
Оренбургского района Оренбургской области

Шифр 0262.02.18.03 - ПЗЗ

г. Оренбург, 2019



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«Научное Производственное Предприятие «ГИПРОЗЕМ»  
ООО «НПП «ГИПРОЗЕМ»**

460052 г. Оренбург, проезд Северный, дом 7 помещение 5, тел/факс. +7(3532)406-680;  
E-mail: [info@giprozem.info](mailto:info@giprozem.info)

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

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

**Раздел 2. Карты градостроительного зонирования**

**Раздел 3. Градостроительные регламенты**

Заказчик: Администрация МО Сергиевский сельсовет  
Оренбургского района Оренбургской области

Шифр 0262.02.18.03 - ПЗЗ

Исполнительный директор

К.Р. Ремнев

Зам директора по производству

Е.И. Смоляков

Начальник отдела

С.В. Иванова

Главный специалист

Т.В. Рябко

г. Оренбург, 2019

**СТРУКТУРА И СОСТАВ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ:**

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

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

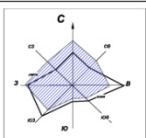
СОДЕРЖАНИЕ.....	4
Введение .....	5
<b>Раздел 2. Карты градостроительного зонирования .....</b>	<b>5</b>
1. Карта градостроительного зонирования границ территориальных зон Сергиевского поселения .....	6
2. Карта градостроительного зонирования границ территориальных зон с особыми условиями использования по природно-техногенным, санитарно-гигиеническим и экологическим требованиям, границ зон объектов культурного наследия и зон особого регулируемого градостроительной деятельности Сергиевского поселения.....	7
3. Карта градостроительного зонирования границ территориальных зон с. Сергиевка.....	8
4. Карта градостроительного зонирования границ территориальных зон с. Мазуровка, хут.Красная Поляна, хут.Панкратовский.....	9
5. Карта градостроительного зонирования границ территориальных зон с. Приютово, пос. Разъезд 17 км.....	9
<b>Раздел 3. Градостроительные регламенты .....</b>	<b>10</b>
ГЛАВА 8. УСТАНОВЛЕНИЕ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН И ПРИМЕНЕНИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ.....	10
Статья 13. Порядок установления территориальных зон .....	11
Статья 14. Виды и кодовое обозначение территориальных зон .....	12
Статья 15. Виды разрешенного использования земельных участков .....	13
Статья 16. Установление регламентов жилой зоны «Ж».....	14
Статья 17. Установление регламентов общественно-деловой и коммерческой зоны «ОД» .....	19
Статья 18. Установление регламентов зон производственной деятельности «ПТ, П-Ш, П-IV-V,».....	22
Статья 19. Установление регламентов рекреационных зон «ЛР, СП, СЗ, ВЗ».....	26
Статья 20. Установление регламентов зон сельскохозяйственного использования ....	28
Статья 21. Установление регламентов зон транспортной инфраструктуры .....	30
Статья 22. Установление регламентов зон специального назначения.....	32
Статья 23. Установление регламентов зон инженерной инфраструктуры.....	33
ГЛАВА 9. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ОГРАНИЧЕНИЙ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.....	36
Статья 24. Виды и кодовое обозначение зон с особыми условиями использования территорий по природно-техногенным, санитарно-гигиеническим и экологическим требованиям. ....	36
Статья 25. Санитарно-защитные зоны, формируемые природно-техногенными, санитарно-гигиеническими и экологическими требованиями. ....	37
Статья 26. Охранные зоны объектов электроснабжения и связи .....	40
Статья 27. Ограничения и использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения. ....	41
Статья 28. Ограничения и использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохраных зон и прибрежных защитных полос. ....	42
Статья 29. Регламенты ограничений на использование территории в зонах влияния природно-техногенных факторов и экзогенных геологических процессов. ..	44
Статья 30. Дополнительные регламенты в зонах с особыми условиями использования территориями. ....	50

Статья 31. Зона охраны объектов культурного наследия и зон особого регулирования градостроительной деятельности.....	50
Статья 32. Особенности размещения и эксплуатации линейных и точечных объектов инженерной и транспортной инфраструктуры. ....	51
ГЛАВА 10. ПЕРЕЧЕНЬ И ПЛОЩАДНЫЕ ПАРАМЕТРЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН СЕРГИЕВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ.....	59
ГЛАВА 11. ЗАКЛЮЧЕНИЕ. ПРИЛОЖЕНИЕ К ПРОЕКТУ.....	63
Статья 33. Вступление настоящих Правил в силу .....	63

## ВВЕДЕНИЕ

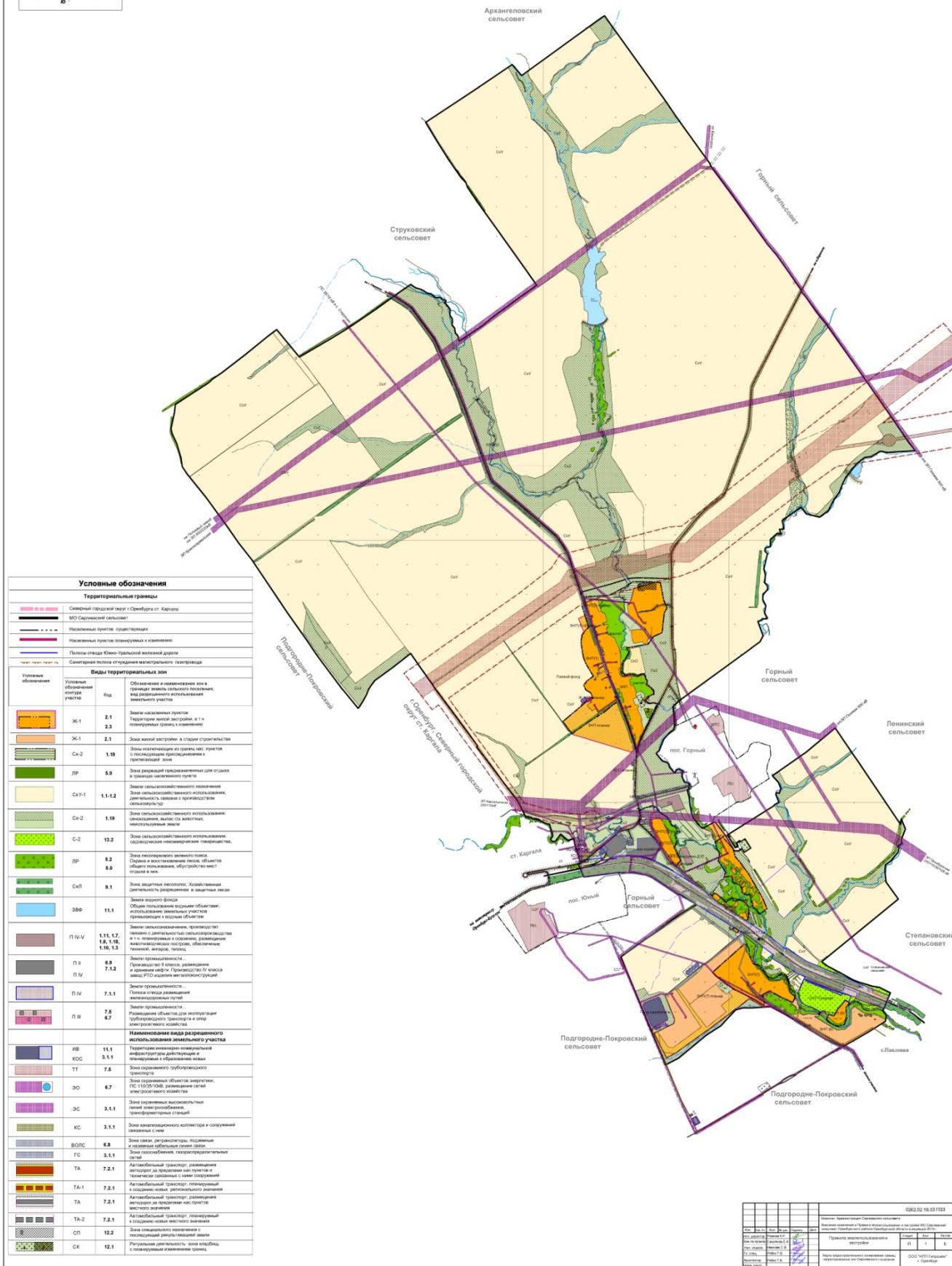
Правила землепользования и застройки муниципального образования (МО) Сергиевский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области (в редакции 2019 года), разработаны ООО «НПП Гипрозем» по договору подряда № 2411 от 31.05.2018 г. с администрацией МО Сергиевский сельсовет на основании Технического задания,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

## **Раздел 2. Карты градостроительного зонирования** (ч. 4 - 5.1 ст. 30 ГК РФ)



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

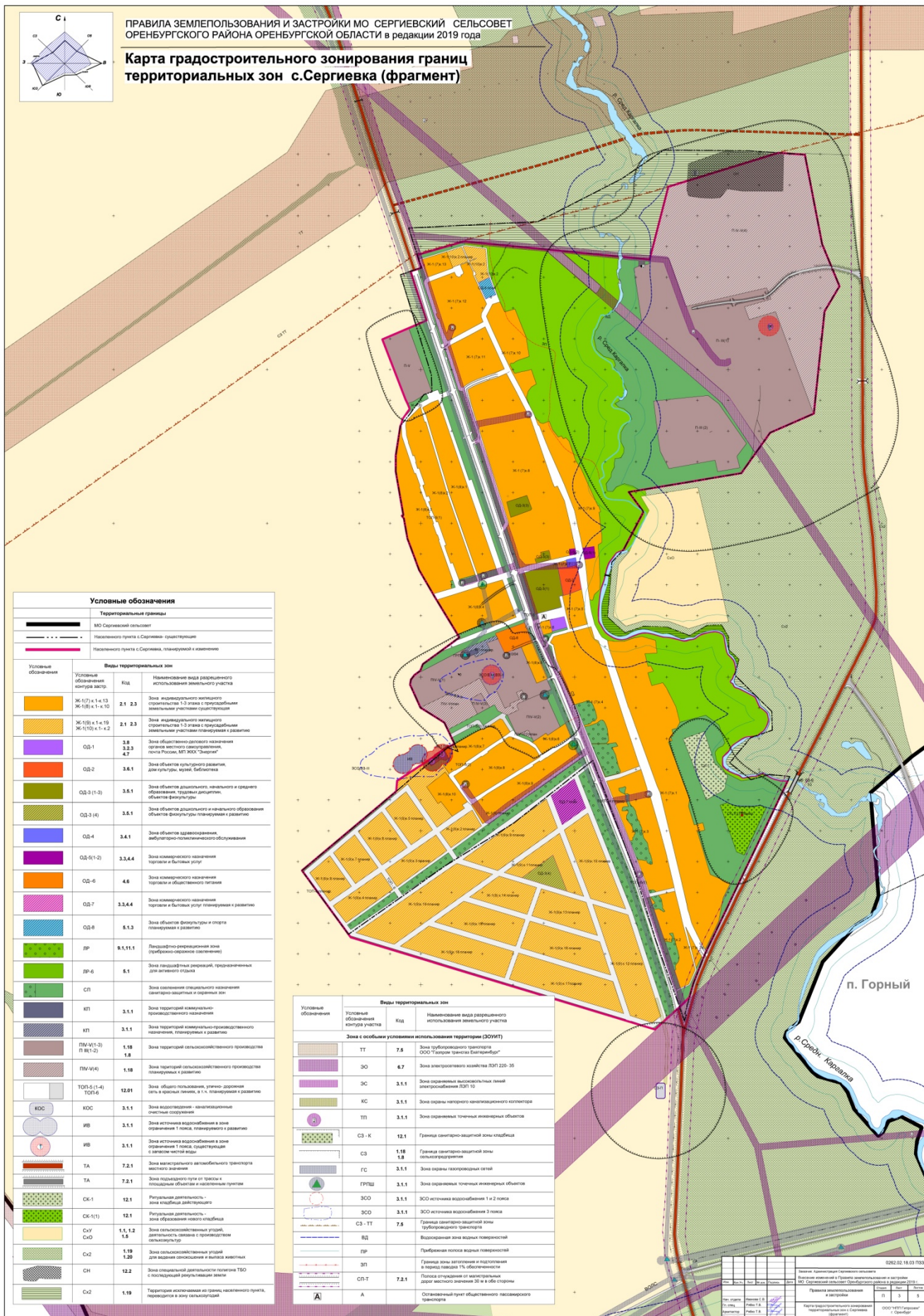
**Карта градостроительного зонирования границ территориальных зон Сергиевского поселения**



Условные обозначения	
	Смежный сельсовет: МО Сергиевский ст. Карлага
	МО Сергиевский сельсовет
	Населенные пункты: с/поселки
	Населенные пункты: планируемые к созданию
	Плоские отходы: Южно-Уральская железная дорога
	Санитарная полоса отчуждения автомобильного газопровода
Виды территориальных зон	
Условные обозначения	Код
	ЖС-1 2.1
	ЖС-2 2.2
	ЖС-3 2.1
	Ск-2 1.19
	ЗР 5.0
	СкУ-1 1.11, 1.2
	Ск-2 1.19
	С-2 13.2
	ЗР 5.2
	ЗР 5.0
	СкП 9.1
	ЗВФ 11.1
	П-IV 1.11, 1.7, 1.8, 1.10, 1.16, 1.18, 1.3
	П-В 5.9
	П-У 7.12
	П-У 7.1.1
	П-В 7.5
	П-В 6.7
Наименование вида разрешенного использования земельного участка	
	ИВ 11.1
	КОС 3.1.1
	ТТ 7.5
	ЗД 6.7
	ЗС 3.1.1
	КС 3.1.1
	ВОРС 6.8
	ГС 3.1.1
	ТА 7.2.1
	ТА-1 7.2.1
	ТА 7.2.1
	ТА-2 7.2.1
	СП 12.2
	СК 12.1

Итого: 18 831 733	
Масштаб: 1:1000	
Дата: 2019 г.	
Информация об авторе: ООО «НИИ ГИПРОЗЕМ»	
Информация о заказчике: МО Сергиевский сельсовет	
Информация о проекте: Правила землепользования и застройки	
Информация о документе: ПЗЗ	
Информация о документе: 1	
Информация о документе: 5	
Информация о документе: 1	
Информация о документе: 1	









### Раздел 3. Градостроительные регламенты

(ст. 36 ГК РФ ч.1.1 ст. 38)

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

#### ГЛАВА 8. УСТАНОВЛЕНИЕ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН И ПРИМЕНЕНИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ

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

Правилами установлены два типа регламентов:

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

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

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

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

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

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

- сельскохозяйственных угодий в составе земель сельхозназначения;

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

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

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

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

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

Федерации;

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

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

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

### **Статья 13. Порядок установления территориальных зон**

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

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

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

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

Границы территориальных зон могут устанавливаться по:

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

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

**Статья 14. Виды и кодовое обозначение территориальных зон**

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

Таблица №1

Обозначение (вид зоны)	Код (числ.)	Наименование территориальных зон
		<b>Жилые зоны</b>
Ж-1	2.1	зона для индивидуального жилищного строительства домами 1-3 этажа с приусадебными земельными участками;
Ж-1	2.2	зона ведения личного подсобного хозяйства с размещением жилого дома и приусадебными земельными участками;
Ж-1	2.3	зона блокированной жилой застройки домами 1-3 этажа с приусадебными земельными участками;
		<b>Общественно-деловые и коммерческие зоны</b>
ОД-1	3.8	зона общественно-делового назначения органов местного самоуправления банковской и страховой деятельности;
ОД-2	3.6	зона объектов культурно-досуговой деятельности - дом культуры, музей, библиотека;
ОД-3	3.5.1	зона объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, объектов физкультуры и спорта школьников;
ОД-4	3.4.1	зона объектов здравоохранения- -амбулаторно-поликлиническое обслуживание (ФАП);
ОД-5	4.4	зона повседневного пользования, торговли и коммерческой деятельности;
ОД-6	4.6	зона общественного питания (кафе);
ОД-7	3.3	зона объектов бытового обслуживания;
ОД-8	5.1.2	обеспечение занятий спортом в помещениях;
ОД-9	3.0	общественное использование объектов капитального строительства (общественный центр);
		<b>Зоны производственной деятельности</b>
ППШ	1.8, 1.11	зона для предприятий III класса вредности скотоводство-разведение крупного рогатого скота; свиноводство –разведение свиней;
ПШ-IV-V	1.18	зона для предприятий IV-V класса вредности обеспечение сельскохозяйственного производства, в т.ч. планируемого для развития;
ПТ	6.6, 6.7, 6.9	зона объектов промышленности, хранения нефтепродуктов электротехнического оборудования, предприятий II-IV класса вредности;
		<b>Рекреационные зоны</b>
ЛР	5.0	ландшафтно-рекреационная зона и обустройство мест отдыха;
ЗВФ	11.1	зона водного фонда-использование земельных участков, примыкающих к водным объектам;
СП	12.0.2	зона размещения озеленения специального назначения;
СЗ	3.1	санитарно-защитная зона с особыми условиями использования территорий;

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

Примечание: Ж-1 вид территориальной зоны;

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

### **Статья 15. Виды разрешенного использования земельных участков**

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

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

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

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

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

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

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

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

Решения об изменении одного вида 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.

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

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

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

- СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», утвержденный Приказом Мин. региона РФ от 28.12.2010, № 820;
- Нормативами градостроительного проектирования Оренбургской области РНПП, разработанные в 2006 году и дополнением, утвержденными Постановлением от 06.06.2016 № 389-п «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Оренбургской области»;
- Местными нормативами градостроительного проектирования МНПП от 24.12.2014г.№ 98.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица №2

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства	Код (числовое обозначение)
<b>1. Основные виды разрешенного использования</b>		
<b>Индекс зоны Ж-1</b>		
1. Существующая индивидуальная жилая застройка, с приусадебными участками на застроенных территориях, площадью 0,06-0,15 га	Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных, или сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений.	<b>2.1</b>
2. Для индивидуального жилищного строительства проектируемая индивидуальная жилая застройка, с приусадебными участками, площадью 0,15 – 0,06 га на свободных территориях;	Размещение индивидуального жилого дома, как реконструируемого или проектируемого (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных, или сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений.	<b>2.1</b>
3. Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1. Производство с/х продукции, размещение гаража и иных вспомогательных сооружений, содержание с/х животных.	<b>2.2</b>

<p>4. Блокированная жилая застройка</p>	<p>Размещение жилого дома имеющего одну или несколько общих стен без проемов с соседними жилыми домами 1-3 этажа и не более десяти, с земельными участками, имеющими выход на территорию общего пользования.</p>	<p><b>2.3</b></p>
<p>Предельные размеры земельных участков индивидуального жилищного строительства на застроенной и свободной от застройки территории: - 600 кв. м - 1500 кв. м, блокированной жилой застройки 400 кв. м - 700 кв. м. Земельный участок для ведения личного подсобного хозяйства может включать в себя приусадебный и полевой земельные участки: - 1000 кв. м - 10000 кв. м.</p> <p>Параметры и условия физических и градостроительных изменений малоэтажной усадебной застройки:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- отступ от красной линии до новой застройки - не менее 5 м;</li> <li>минимальное расстояние от границ соседнего участка до:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- основного строения - не менее 3 метров;</li> <li>- хозяйственных и прочих строений - 1 м;</li> <li>- открытой автостоянки - 1 м;</li> <li>- отдельно стоящего гаража - 1 м;</li> <li>- от окон жилых помещений (комнат, кухонь, веранд) до соседнего дома и хозяйственных построек - не менее 6 м;</li> <li>- от дворовых туалетов до соседних домов - 4 м.</li> </ul> </li> <li>Отступ стволов высокорослых деревьев:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- до застройки - 5 м,</li> <li>- до опоры осветительной сети - 4 м,</li> <li>- до обочины или бровки канавы - 2 м,</li> <li>- до подземных сетей газопровода и канализации - 1,5 м,</li> <li>- других коммуникаций - 2 м.</li> </ul> </li> <li>Отступ кустарника: - до застройки - 1,5 м,</li> <li>- до обочины дороги или бровки канавы - 1 м,</li> <li>- силового кабеля - 0,7 м, - других коммуникаций - 1 м.</li> </ul> <p>Постройки для скота и птицы не ближе 7 м от входа в дом при изоляции от жилых комнат не менее, чем тремя подсобными помещениями и изолированным наружным входом.</p> <p>В районах усадебной застройки жилые дома могут размещаться по красной линии жилых улиц в соответствии со сложившимися местными традициями, с соблюдением необходимого санитарного разрыва от края проезжей части автодорог до границы жилой застройки, установленного на основании расчетов рассеивания загрязнений атмосферного воздуха и физических факторов (шума, вибрации);</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка, которая может быть застроена, составляет для участков с кодом 2.1- 20%, с кодом 2.3- 20 %.</p> <p>При соблюдении требований пожарной безопасности, минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: - 3 м</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- коэффициент застройки участка - 0,4; блокированной - 0,3</li> <li>- коэффициент плотности застройки - 0,8; блокированной - 0,6</li> </ul> <p>Размещение вспомогательных строений, за исключением гаражей, со</p>		



стороны улиц запрещается.		
Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек	<b>2.7.1</b>
<b>2. Условно разрешенные виды использования</b>		
Объекты обслуживания повседневного пользования, встроенно-пристроенные и отдельно-стоящие:	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	<b>3.3</b>
Торговля и коммерческая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	<b>4.4</b>
Объекты здравоохранения – амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя амбулаторно-поликлиническое обслуживание	<b>3.4.1</b>
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские сады, школы, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению)	<b>3.5.1</b>
Культурное развитие	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, устройство площадок для празднеств и гуляний;	<b>3.6</b>
Объекты религиозно-культурного назначения	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (молельные дома); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, в связи с осуществлением ими религиозной службы.	<b>3.7</b>
Общественный транспорт стоянки транспорта общего пользования	Оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту;	<b>7.2.3</b>
<b>3. Вспомогательные виды разрешенного использования</b>		
Предоставление коммунальных услуг	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и	<b>3.1.1</b>

	<p>юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг;</p> <p>-антенны сотовой связи, радиорелейной и спутниковой связи.</p>	
Общественное использование (коммунальное обслуживание):	<p>- открытые автостоянки;</p> <p>- детские площадки, площадки для отдыха, спортивные площадки;</p> <p>- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары для хранения воды, противопожарн. водоемы);</p> <p>-административно-служебные помещения, связанные с обслуживанием зон садов;</p> <p>- площадки для мусоросборников;</p>	<b>3.1.1</b>
Общее пользование водными объектами	<p>зона водного фонда-использование земельных участков, примыкающих к водным объектам, купание, забор водных ресурсов в целях хозяйственно-бытового водоснабжения;</p>	<b>11.1</b>
<p>Установка сервитутов -ограничение использования участков в интересах всех жителей;</p> <p>Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенные в водоохраных зонах установленные нормативными правовыми актами (см. статью 24 настоящих Правил).</p> <p>На территориях расположенных в границах затопления 1% обеспеченности, действуют дополнительные регламенты зон с особыми условиями использования в соответствии со статьей 27, ст. 30 настоящих Правил.</p> <p>Для объектов, включенные в вид разрешенного использования с кодами 11.0, 12.0 не подлежит установлению регламента.</p>		

Примечания:

1. В жилых зонах на придомовых территориях проектируются специальные площадки для размещения мусоросборников для бытовых отходов с удобными подъездами для транспорта. Площадка должна быть открытой, с водонепроницаемым покрытием и отделяться от площадок для отдыха и занятий спортом.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица №3

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства	Код (числовое обозначение)
<b>1. Основные виды разрешенного использования</b>		
<b>Индекс зоны «ОД-1» - Общественно-деловое управление органов местного самоуправления, оказывающих</b>	Многофункциональный центр обслуживания и общественно-деловой активности сельского поселения, формирующая центр местного значения;	<b>3.8</b>

муниципальные услуги.		
Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо;	<b>4.9</b>
<b>Индекс зоны «ОД-2» - Объекты культурно-досуговой деятельности</b>	Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев;	<b>3.6.1</b>
<b>Индекс зоны «ОД-3» - Объекты дошкольного, начального и среднего образования, физкультуры и спорта школьников</b>	Размещение объектов капстроительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, образовательные кружки, в том числе спортивные сооружения);	<b>3.5.1</b>
<b>Индекс зоны «ОД-4» - Объекты здравоохранения ФАП</b>	Размещение объектов капстроительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни);	<b>3.4.1</b>
<b>Индекс зоны «ОД-5» - Магазины</b>	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	<b>4.4</b>
<b>Индекс зоны «ОД-6» - Общественное питание</b>	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	<b>4.6</b>
<b>Индекс зоны «ОД-7» - Объекты обслуживания повседневного пользования</b>	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	<b>3.3</b>
<b>Индекс зоны «ОД-8»- Обеспечение занятий спортом в помещениях</b>	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях	<b>5.1.2</b>
<b>Индекс зоны «ОД-9»- Общественное использование объектов капитал. строительства</b>	Размещение объектов в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека.	<b>3.0</b>
<p>Параметры и условия физических и градостроительных изменений (СНиП 2.07.01-89* приложение 7) размеры земельных участков:</p> <p>1. Магазины – до 250 кв. м торг. пл. - 0,08 га на 100 кв. м; свыше 250 до 650 кв. м торг. пл. - 0,08-0,06 га на 100 кв. м в зависимости от числа обслуживаемого населения. По расчету на 613,5 кв. м торг. пл. на поселение, требуется 0,368 га зем. участков.</p> <p>2. Рынок– 14 м<sup>2</sup> на один м торговой площади – при торговой площади комплекса до 600 м<sup>2</sup>, 7 м<sup>2</sup> на один м торговой площади – при торговой площади комплекса до 3000 м<sup>2</sup>.</p>		

<p>3. Общественное питание, га на 100 мест по расчету: – до 50 пос. мест 0,2-0,25 га участка; свыше 50 до 150 мест 0,2-0,15 га зем. участка.                  4. Бытовое обслуживание – от 10 до 50 раб. мест 0,05-0,08 га зем. участка.                  5. Обустройство территории (парковочные места, подъезды, подходы) производится за счет предоставленного земельного участка.                  6. Площадка для мусоросборников на территории хозяйственной зоны должна размещаться на расстоянии от лечебных учреждений – не менее 25 м.                  7. Максимальный процент застройки в границах земельного участка составляет 60%. Минимальное расстояние от красных линий не менее 5м                  8. Размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции сложившейся застройки при соответствующем обосновании.</p> <p>На земельном участке жилого дома со встроенным или пристроенным учреждением, или предприятием обслуживания должны быть выделены жилая и общественная зоны. Перед входом в здание необходимо предусматривать стоянку для транспортных средств.</p>		
<b>2. Условно-разрешенные виды использования</b>		
Физкультура и спорт в лесопарковом зеленом поясе	Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, спорта и хранения соответствующего инвентаря); размещение спортивных баз и лагерей.	<b>5.1.2, 5.1.3</b>
Общее пользование водными объектами	Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользование гражданами для личных нужд, купание, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством), забор поверхностных вод для хозяйственно-противопожарных целей.	<b>11.1</b>
Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны.	<b>8.3</b>
Обслуживание автотранспорта	Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок) перед общественными учреждениями, гаражей, общественного транспорта.	<b>4.9</b>
Земельные участки, территории общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых	<b>12.01- 12.02</b>

	архитектурных форм благоустройства, остановки общественного транспорта.	
<p>Параметры и условия физических и градостроительных изменений для зон «ОД-1», «ОД-3» и «ОД-4» и т.д.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-автостоянки продолжительной парковки (более 15 мин) должны быть размещены вне уровня пешеходного движения и не более чем в 100-метровой удаленности от объектов общественно-деловой зоны;</li> <li>-автостоянки краткосрочной парковки (менее 15 мин) должны размещаться не более чем в 50-метровой удаленности от объектов;</li> <li>- требуемое расчетное количество машино-мест для парковки легковых автомобилей устанавливается в соответствии с требованиями:</li> </ul> <p>СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» утв. Приказом Мин. региона РФ от 28.12.2010 № 820 (раздел 11, п.11.22-11.23, прил. К)</p>		
<b>3. Вспомогательные виды разрешенного использования</b>		
Коммунальное обслуживание	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимо-сти (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	<b>3.1.1</b>
	<p>Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м. Для объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами (код вида разрешённого использования 3.1) – 1 м при соблюдении Федерального закона от 22.07.2008 N 123-ФЗ ред.29.07.2017 г. «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».</p> <p>Для объектов, включенных в вид разрешённого использования с кодом 4.9, 8.3, 12.0 – не подлежит установлению регламента.</p>	

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

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

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

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

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

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

Таблица №4

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства	Код (числовое обозначение)
<b>1. Основные виды разрешенного использования</b>		
<b>Индекс зоны «ПТ»</b> Промышленность-производственная деятельность предприятий II-IV класса вредности	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для производства изделий металлообработкой. Размещение объектов электротехнического оборудования, сетевого хозяйства, складов хранения нефтепродуктов, выделена для обеспечения правовых условий формирования промышленных предприятий II-IV класса вредности;	<b>6.6</b> <b>6.7</b> <b>6.9</b>
<b>Индекс зоны «П-Ш»</b> Сельскохозяйственное производство-животноводство, для предприятий III класса вредности	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, свиней); сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, производство кормов, размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных;	<b>1.8</b>
<b>Индекс зоны «П IV-V»</b> Обеспечение сельскохозяйственного производства	Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства; производственная деятельность, общественное использование объектов - выделена для обеспечения правовых условий формирования производственно-коммунальных предприятий IV-V класса вредности, с низкими уровнями шума и загрязнения, подлежащие планируемого развития, комплексной реконструкции.	<b>1.18</b>
Параметры и условия физических и градостроительных изменений: - площадь участков, предназначенных для озеленения в пределах ограды предприятия (зеленые насаждения ограниченного пользования),		

<p>определяется из расчета не менее 3 м<sup>2</sup> на одного работающего в наиболее многочисленной смене.</p> <p>Предельный размер участков, предназначенных для озеленения, должен составлять не более 15% площади земельного участка предприятия;</p> <p>-производственные территории следует преобразовывать с учетом примыкания к территориям иного функционального назначения:</p> <p>-в полосе примыкания производственных зон к территориям общего пользования следует размещать общественно-административные части производственных территорий;</p> <p>Рекомендуется использование входящей в состав санитарно-защитной зоны полосы примыкания для размещения коммунальных объектов, зеленых насаждений - не менее 20% от объема наземной части производственной застройки в примагистральной полосе следует размещать в подземном уровне (аварийные службы водопровода, канализации, ремонтные участки и стоянки малогабаритных машин механической уборки территорий);</p> <p>-резервирование участков на площадке предприятия для развития отдельных цехов или производств допускается предусматривать только в соответствии с проектом развития данного предприятия, составленным и утвержденным в установленном порядке;</p> <p>При физических и градостроительных изменениях объектов, расположенных на территории сельских населенных пунктов, необходимо руководствоваться параметрами и условиями содержащимися в местных нормативах градостроительного проектирования. Максимальный процент застройки в границах земельного участка составляет 80%.</p>		
<b>2. Условно разрешенные виды использования</b>		
Ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека.	<b>3.10.1</b>
Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	<b>4.1</b>
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (столовые, закусочные)	<b>4.6</b>
Энергетика	Размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с <b>кодом 3.1</b>	<b>6.7</b>
<b>3. Вспомогательные виды разрешенного использования</b>		
Коммунальное обслуживание	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод	<b>3.1.1</b>



	канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижки-мости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслужива-ния уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	
Автомобильный транспорт	Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту	<b>7.2.1</b>
Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; Размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	<b>8.3</b>
Специальная деятельность	Размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, хранения, обезвреживания таких отходов (скотомогильников, полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки) Постановление от 08.02.2011 № 768-п	<b>12.2</b>
	<p>Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м. Для объектов коммунальной службы (код вида разрешённого использования 3.1) – 1 м при соблюдении Федерального закона от 22.07.2008 N 123-ФЗ ред.29.07.2017 г. «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».</p> <p>Для объектов, включенных в вид разрешённого использования с кодом 7.2.1, 8.3, – не подлежит установлению регламента.</p>	

Примечания:

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

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

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

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

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

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

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

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

Зона «СП» (12.2) - зоны озелененных территорий специального назначения участков санитарно-защитных, противопожарных зон от стационарных техногенных и техногенно-динамических источников, санитарные полосы отчуждения от магистральных трубопроводов, санитарной охраны источников водоснабжения, насаждения на кладбищах, вдоль автомобильных дорог;

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

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

Таблица №5

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства	Код (числовое обозначение)
<b>1. Основной вид использования территории</b>		
<b>Индекс зоны «ЛР»</b>	Обеспечение правовых условий сохранения отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами и лесопарковым зеленым поясом осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий; использования земельных участков озеленения в целях проведения досуга населением, физкультура и спорт-открытые площадки, мероприятий празднеств в зоне пляжа у р.Средняя Каргалка, р.Каргалка;	<b>5.2 5.1.3</b>

<p>Параметры и условия физических и градостроительных изменений: - открытые пространства р.Средняя Каргалка, р.Каргалка:                  - зеленые насаждения и водоемы – 54,7 га;                  - аллеи, дорожки, площадки – 2,4 га;                  -зона природных ландшафтов частично используемая в целях проведения досуга населением, массовых мероприятий праздников:                  - зелёные насаждения – 93-97%;                  - дорожная сеть – 2-5%;                  - обслуживающие сооружения и постройки – 25%.</p> <p>В структуре озеленённых территорий общего пользования общественно-деловой центр, площадь, береговая линия, лесополосы вдоль дорог шириной 1,5 м и более должны составлять не менее 10%.</p> <p>Большая часть озелененных территорий используется в целях охранных и санитарно-защитных лесополос от объектов сельскохозяйственного производства, магистральных инженерных сетей и транспорта.</p> <p>Минимальные размеры площади рекреаций принимаются:                  -озеленение в жилой застройке, в Приютово – 9,0-12,0 га, в Сергиевке-2,0 га, в Мазуровке-4,0 га, в хуторах -11,0 га;                  -парковая территория в зоне массовых мероприятий у р.Средняя Каргалка, в с.Сергиевка – 8,0 га, в Приютово вдоль береговой полосы водоема -7,0га;                  -озеленение планируемых объектов – 1,92 га;                  -скверов – 0,67 га.</p> <p>В общем балансе территории парков и садов площадь озеленённых территорий принимать не менее 70%.</p> <p>Расчётное число единовременных посетителей территории парка – 100 человек на 1 гектар.</p> <p>Автостоянки для посетителей парка следует размещать за пределами его территории, но не далее 400 м от входа и проектировать из расчёта 10 машино-мест на 100 единовременных посетителей. Размеры земельных участков автостоянок на одно место следует принимать:                  -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).</p>		
<b>Индекс зоны «СП»</b>	Озеленение специального назначения по санитарно-гигиеническим и природно-экологическим требованиям: газонная и кустарниковая растительность в коридорах инженерных коммуникаций, зонах санитарной охраны 1 пояса водозаборных сооружений, в санитарно-защитных зонах между предприятием и жилой застройкой, защиты полотна дороги от снежных заносов.	<b>12.02</b>
2. Условно-разрешенные виды использования (не предусмотрены)		
3. Вспомогательный вид использования территории		
<b>Индекс зоны «СЗ» и «ВЗ»</b> санитарно-защитные и водоохранные зоны	Регламентированы с кодовыми обозначениями в статьях 24; 25-31 настоящих Правил и обозначены на карте зон с особыми условиями использования территории по санитарно-гигиеническим и природно-экологическим требованиям:	

	<p>- в санитарно-защитных зонах – посадки деревьев и кустарников между предприятием и жилой застройкой, требующих особо чистой окружающей среды;</p> <p>- в противопожарных зонах – посадки деревьев и кустарников вокруг складов горючего и других опасных объектов, препятствующих для распространения огня;</p> <p>- в насаждениях вдоль автомобильных дорог и кустарников для защиты полотна дороги от снежных и песчаных заносов;</p> <p>- газонной и кустарниковой растительности в зонах санитарной охраны водопроводных сооружений. Прокладка инженерных коммуникаций без сплошной рубки древесных насаждений и кустарников. Инженерное обеспечение, площ. более 100 кв.м., предназначенные для обслуживания линейных объектов на отдельном земельном участке.</p> <p>Общее использование водными объектами -земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, береговой линии</p>	<p><b>3.1</b></p> <p><b>11.1</b></p>
<p><b>Ограничения:</b></p> <p>В защитных насаждениях запрещается осуществление деятельности, несовместимой с их целевым назначением и полезными функциями (п. 5 ст. 102 гл.15 Лесного кодекса РФ, 04.12.2006 г. № 200-ФЗ, с изм. на 01.07.2017 г.).</p> <p>В насаждениях, выполняющих функции защиты природных и иных объектов, запрещается проведение сплошных рубок насаждений.</p> <p>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).</p>		

**Примечание:**

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

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

**Статья 20. Установление регламентов зон сельскохозяйственного использования**

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

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

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

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

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

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

Таблица № 6

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства	Код (числовое обозначение)
<b>1. Основные виды разрешенного использования</b>		
<b>Индекс зоны «СхУ»-</b> 1. зона выращивания зерновых и иных сельхозкультур	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных и иных сельскохозяйственных культур;	<b>1.2</b>
	2. Овощеводство-	<b>1.3</b>
<b>Индекс зоны «СхО»-</b> зона ведения личного подсобного хозяйства, огородничества на полевых участках	Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства	<b>1.16</b>
<b>Индекс зоны «Сх2»</b> - животноводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных	<b>1.7</b>
<b>2. Условно разрешенные виды использования</b>		
<b>Индекс зоны «СхЛ»-</b> Зона защитных лесополос (резервные леса)	Защитные лесополосы, выделены для озеленения специального назначения, обеспечивающих снижения неблагоприятного влияния транспорта на прилегающие сельскохозяйственные угодья.	<b>10.4</b>
<b>3. Вспомогательные виды разрешенного использования</b>		
<b>Индекс зоны «СхУ»-</b> зона выращивания зерновых и иных сельхозкультур	Обеспечение сельскохозяйственного производства: - инженерные, транспортные и иные вспомогательные сооружения и устройства для нужд сельского хозяйства;	<b>1.18</b>
Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции	<b>1.15</b>
	<b>Ограничения:</b> -на территории горных отводов газоконденсатного месторождения, категорически запрещены все виды градостроительной	

	<p>деятельности, поэтому в настоящих «Правилах» она рассматривается исключительно как фактор ограничения. Режим использования этой территории заключается в следующем:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- в соответствии с «Положением о порядке выдачи разрешений на застройку площадей залегания полезных ископаемых» РД 07-309-99, актуализация. 05.05.2017 г. утвержденным Госгортехнадзором РФ, категорически запрещается:</li> <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>

**Примечание:**

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

**Статья 21. Установление регламентов зон транспортной инфраструктуры**

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

В состав зон транспортной инфраструктуры включены:

- Зона «ТА» (7.2) Автомобильный транспорт - зона магистральных автодорог (вне застроенных территорий) с объектами придорожного сервиса (остановками общественного транспорта);
- Зона «ТОП» (12.0) Территории общего пользования - зона улично-дорожной сети в красных линиях;
- Зона «ТТ» (7.5) Трубопроводный транспорт - зона транзитного коридора магистральных трубопроводов: продуктопровода, газопровода, предназначенного для транспортировки сырья к промышленной переработке, выделена в охранной зоне с особыми условиями использования на землях сельхозназначения.
- Зона «ТЖ» (7.1.1) Железнодорожные пути - зона полосы отвода железнодорожного транспорта, устройств и других объектов железнодорожного транспорта.

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

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

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства	Код (числовое обозначение)
<b>1. Основные виды разрешенного использования</b>		
<b>Индекс зоны «ТА»</b> -Автомобильный транспорт, -земляное полотно с проезжей частью, обочинами, системой водоотвода и другими характерными техническими элементами дорог	Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенные для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, размещение объектов, оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта	<b>7.2.1</b>
<b>Индекс зоны «ТОП»-</b> Территории общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства	<b>12.01</b>
<b>Индекс зоны «ТТ»-</b> зона транзитного коридора магистральных трубопроводов	Размещение продуктопроводов, газопроводов, водопроводов, канализаций и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов	<b>7.5</b>
<b>Индекс зоны «ТЖ»</b>	Размещение железнодорожных путей, устройств и других объектов железнодорожного транспорта	<b>7.1.1</b>
<b>2. Условно разрешенный вид использования</b>		
Воздушный транспорт -объекты, необходимые для эксплуатации и содержания трубопроводов; -вертолетная площадка.	Размещение вертолетной площадки, обустройство места для взлета и приземления воздушных судов и иных объектов, необходимые для посадки и высадки пассажиров и их сопровождающего обслуживания и обеспечения их безопасности, а также размещение объектов, необходимые для погрузки, разгрузки и хранения грузов, перемещаемые воздушным путем; площадка выделенная для обеспечения правовых условий использования воздушного транспорта.	<b>7.4</b>
<b>3. Вспомогательный вид разрешенного использования</b>		
Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций,	<b>3.1</b>

	газопроводов, линий связи, ретрансляторов, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, эксплуатационные службы, мусоросборные площадки.	

**Статья 22. Установление регламентов зон специального назначения**

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

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

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

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

Таблица №8

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства	Код (числовое обозначение)
<b>1. Основные виды разрешенного использования</b>		
<b>Индекс зоны «СК»</b> Ритуальная деятельность: - действующие кладбища традиционного захоронения; - кладбища, закрытые на период консервации;	Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения; размещение соответствующих культовых сооружений (прилегающая озелененная территория зоны «СП»)	<b>12.1</b>
<b>Индекс зоны «СН»</b> Специальная деятельность: Полигоны ТБО и скотомогильники	Размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой, а также размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов (скотомогильников);	<b>12.2</b>
	<b>Ограничения:</b> 1. При использовании территории бывшего полигона ТБО под открытые склады непищевого назначения, толщина верхнего изолирующего слоя должна составлять не менее 1,5 м. Верхний слой отходов до их укрытия изоляцией должен быть уплотнен	



	особенно тщательно и равномерно. 2. Использование территории рекультивируемого полигона под капитальное строительство не допускается.	
<b>2. Условно-разрешенные виды использования</b>		
Объекты связанные с отправлением культа	Мастерская по изготовлению ритуальных принадлежностей: - киоски, временные павильоны розничной торговли; - парковки автомобилей; - санитарная зона кладбищ, прилегающая озелененная территория; - эксплуатационные службы, мусоросборные площадки.	<b>3.7.1</b>  <b>12.1</b>
<p>Размещение земельных участков для кладбищ традиционного захоронения принимаются 0,24 га на 1 тыс. чел.</p> <p>Площадь зеленых насаждений (деревьев и кустарников) должна занимать не менее 20 % от территории кладбища.</p> <p>Для всех типов кладбищ площадь мест захоронения должна составлять не менее 65-75 % от общей площади кладбища, а площадь зеленых насаждений – не менее 25 %.</p> <p><b>Ограничения:</b> - в водоохраных зонах рек запрещается размещение мест захоронения.</p>		
<b>3. Вспомогательные виды разрешенного использования</b>		
Автомобильный транспорт	озеленение специального назначения. - объекты пожарной охраны; - автомобильные проезды и подъезды, оборудованные пешеходные пути.	<b>7.2.1</b>
Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;	<b>8.3</b>

### **Статья 23. Установление регламентов зон инженерной инфраструктуры**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица №9

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства	Код (числовое обозначение)
<b>1. Основные виды разрешенного использования</b>		
<b>Индекс зоны «ИВ»</b> зона водозаборов, источников водоснабжения, выделена для обеспечения правовых условий предоставления коммунальных услуг	Размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией источников водоснабжения и при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля; - газонной и кустарниковой растительности в зонах санитарной охраны водопроводных сооружений.	<b>3.1.1</b>
	С учетом современного и перспективного хозяйственного использования территории в районе зоны ИВ в составе проекта ЗСО, разрабатываемого и утверждаемого в соответствии с действующим законодательством, и внесено в качестве изменений в настоящие Правила. Устанавливается специальный режим использования территории, включающий комплекс мероприятий, направленных на предупреждение ухудшения качества воды для населения. Производительность Сергиевской зоны водозабора трех скважин для села, составляет 463 куб.м в сутки. Параметры земельного участка ЗСО и прилегающая озелененная территория 1 пояса зоны водозабора отражена в статье 27;	
<b>Индекс зоны «КОС»</b> Канализационные очистные сооружения.	-размещение объектов, создание и использование которых невозможно без установления специальных нормативов и правил; -санитарная зона в зоне с особыми условиями использования территории на землях сельхозугодий;	<b>3.1.1</b>
<p>Параметры и условия физических и градостроительных изменений:</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>-защитные зеленые полосы должны состоять из многорядных посадок пыле-, газоустойчивых древесно-кустарниковых пород с полосами газонов;</p> <p>-для защиты корней деревьев от вытаптывания приствольные круги должны обрамляться бордюрным камнем с устройством на поверхности почвы железных или бетонных решеток.</p>		
<b>Индекс зоны «ЭО»</b> Зона охраняемых объектов энергетики, размещение объектов электросетевого	Размещение объектов понизительных электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений; размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение	<b>6.7</b>

хозяйства	которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1	
<b>Индекс зоны «ЭС»</b> Зона охраняемых высоковольтных линий электропередач, трансформаторных подстанций;	Правовой режим земель электрических сетей и линий связи определяется ФЗ от 7 июля 2003 г. N 126-ФЗ (ред. 07.06.2017 г.)	<b>3.1.1</b>
<b>Индекс зоны «ВОЛС»</b> Зона связи, подземные и наземные кабельные линии связи	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1	<b>6.8</b>
<b>Индекс зоны «ЛС»</b> зона связи, АТС	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: линий связи, телефонных станций.	<b>3.1.1</b>
<b>Индекс зоны «КП»</b>	Размещение объектов коммунального обслуживания, в частности котельной на газовом оборудовании, газораспределительный пункт шкафной, трансформаторный пункт 10/04 кВ, теплотрасса	<b>3.1.1</b>
<b>2. Условно разрешенные виды использования</b>		
Автомобильный транспорт	Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; автомобильные проезды и подъезды, оборудованные пешеходные пути; -открытые стоянки для кратковременного хранения транспортных средств;	<b>7.2.1</b>
<b>3. Вспомогательный вид разрешенного использования</b>		
Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки, выделено для обеспечения правовых условий формирования промышленных предприятий I класса вредности, сооружений, необходимых для эксплуатации магистральных трубопроводов.	<b>3.1.1</b>
Специальное пользование водными объектами	Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для специального водопользования (забор водных ресурсов из поверхностных водных объектов, сброс сточных вод и (или) дренажных вод, проведение дноуглубительных, взрывных, буровых и других работ, связанных с изменением дна и берегов водных объектов)	<b>11.2</b>
<b>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры</b>		

земельных участков, максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, (код вида разрешенного использования 3.1.1 и 7.2.1) составляет 100 %.	
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

Примечание:

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

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

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

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

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

#### **1. Зоны ограничений от техногенных динамических источников**

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

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

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

- зона «СЗ-О» - от отдельно расположенных предприятий II-IV класса вредности ( завод РТО, хранилище нефтепродуктов);
- зона «СЗ-Э» - от источников электромагнитного излучения (ЭМИ);
- зона «СЗ-К» - от кладбищ;
- зона «СЗ-П» - санитарная зона от объектов спецназначения;
- зона «СЗ» - от объектов сельхозпроизводства;
- зона «СП-О» – санитарная полоса отчуждения от магистральных и распределительных газопроводов высокого давления, продуктопроводов;

- зона «СП-Т» – санитарные полосы отчуждения и шумового воздействия от магистральных автомобильных дорог в населенных пунктах и прилегающей к населенным пунктам территории полосы отвода железнодорожных путей;

### 3. Зоны охраны рек и водоемов, прибрежные защитные полосы

В составе зон охраны водных объектов отображены следующие зоны:

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

### 4. Зоны санитарной охраны водных объектов

В составе зон санитарной охраны водопроводных сооружений отображены следующие зоны:

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

### 5. Зоны экзогенных геологических процессов

В составе зон экзогенных геологических процессов отображены следующие зоны:

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

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

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

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

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

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

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

### Перечень предприятий, формирующих границы санитарно-защитных зон.

Таблица № 10

№ на плане	Наименование предприятия	Класс вредности	Размер СЗЗ, м
1	Пункт приема и отгрузки нефти	II	500
2	Склад налива и хранения нефти	II	500
3	Завод РТО	IV	100

4	Канализационные очистные сооружения ст.Каргала	III	300
5	Понижительная станция 110/35/10кВ	V	50
6	Районное эксплуатационное предприятие электросетевого хозяйства	IV	100
7	Скотомогильник - биотермическая камера	I	1000
8	Полигон твердых бытовых отходов (ТБО)	II	500
9	АГРС	III	150
10	Пруд накопительной очистки канализационных вод – Подгородне-Покровского сельсовета	IV	100
11	Животноводческая ферма КРС на 800 голов	III	300
12	Участок для ведения скотоводства-разведение свиней	III	300
11	Машинотракторная ремонтная мастерская	IV	100
12	Материально-технические склады	V	50
13	Механизированный ток	IV	100
14	Складская группа зернохранилищ	IV	100
15	Птицеводческая ферма «Птица Удачи» до 200 голов	IV	100
16	Тепличное хозяйство завода РТО	IV	100
17	Мобильная сервисная компания	IV	100
18	Коммунально-бытовые предприятия	V	50
19	Канализационные очистные сооружения с. Сергиевка	IV	200
20	Кладбище	V	50
21	Пожарное депо	V	50
22	Склад ГСМ	IV	100
23	Магистральный трубопроводный транзит	III	300

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

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

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

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

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

Санитарные разрывы (санитарные полосы отчуждения) устанавливаются также для магистральных трубопроводов продуктопровода, газопровода, компрессорных установок.

Рекомендуемые минимальные расстояния (300 м от границы трубы в обе стороны) учитывают степень взрыво- и пожароопасности при аварийных ситуациях и дифференцированы в зависимости от вида поселений, типа зданий, назначения объектов с учетом категории и диаметра трубопроводов. Земельная площадь охранных зон используется с соблюдением требований регламента.

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

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

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

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

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

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

- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала,
- здания управления;
- конструкторские бюро;
- здания административного назначения;
- научно-исследовательские лаборатории, поликлиники;
- спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа;
- бани;
- прачечные;
- объекты торговли и общественного питания;
- мотели, гостиницы;
- гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного индивидуального автотранспорта;

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

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

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

## **Статья 26. Охранные зоны объектов электроснабжения и связи**

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

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

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

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

а) до 1 кВ - 2 м (для линий с самонесущими или изолированными проводами, проложенных по стенам зданий, конструкциям и т.д., охранная зона определяется в



соответствии с установленными нормативными правовыми актами минимальными допустимыми расстояниями от таких линий);

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

в) 35 кВ – 15 м;

г) 110 кВ -20 м;

д) 220 кВ - 25м;

е) 500 кВ –35 м.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения. Санитарные мероприятия должны выполняться владельцами объектов, оказывающих

(или могущих оказать) отрицательное влияние на качество воды источников водоснабжения. Целью мероприятий является максимальное снижение микробного и химического загрязнения воды источников водоснабжения, позволяющее при современной технологии обработки обеспечивать получение воды питьевого качества.

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

Для потребителей сельского поселения, согласно проекту ЗСО:

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

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

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

- объектов, вызывающие, химическое загрязнение (склады ядохимикатов, ГСМ, удобрений, мусора, накопителей, шламохранилищ, складирование мусора, промышленных отходов и т.д.);

- объектов, вызывающие микробное загрязнение (кладбища, скотомогильники, поля ассенизации, поля фильтрации, навозохранилища, силосные траншеи, животноводческие и птицеводческие предприятия, пастбища и т.д.);

- рубка леса главного пользования и реконструкции;

- недопустима закачка отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр.

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

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

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

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

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

В графических материалах настоящих Правил границы водоохраных зон и прибрежных защитных полос, показаны в соответствии с генеральным планом области и

Водным кодексом РФ от 03.06.2006 № 74-ФЗ (ст. 65) ред. от 02.08.2019г, устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности.

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

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

Таблица №11

Наименование рек, озер (полная протяженность)	Длина (км) в границах поселения	Прибрежно-защитная полоса (ПР), м	Водоохранная зона (ВЗ), м
р. Средняя Каргалка, 36 км	16,5 км	50	100
р. Сухо-Пусто Каргалка, 13 км	7,4 км	50	100
р. Каргалка, 70 км	3,17 км	100	200
р. Нижняя Каргалка, 14 км	13,57 км	50	50
пруд (акватория) 32,6 га		50	50
ручей в овраге Средний	13,9 км	50	100
ручей в овраге Бол. ключ	4,2 км	50	50

Виды запрещенного использования в границах водоохранных зон рек:

- 1) использование сточных вод для удобрения почв;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
- 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;
- 5) складирование навоза и мусора;
- 6) заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов;
- 7) размещение дачных и садоводческих участков при ширине водоохранных зон менее 100 метров и крутизне склонов прилегающих территорий более 3 градусов;
- 8) строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов;
- 9) добычу полезных ископаемых, производство землеройных, погрузочно-разгрузочных работ;
- 10) отведение площадей под вновь создаваемые кладбища на расстоянии менее 100 метров от водного объекта;
- 11) не допускать потерь воды из водонесущих инженерных коммуникаций, обеспечивать сохранение естественного гидрологического режима прилегающей территории;
- 12) размещение дачных и садово-огородных участков, установка сезонных и стационарных палаточных городков.

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

Условно разрешенные виды использования:

- зеленые насаждения;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Естественным основанием фундаментов возводимых зданий и сооружений являются элювиальные и делювиальные суглинки, плотный красновато-коричневый мелкозернистый песчаник с прослоями трещиноватых мергеля и глины (аргиллитоподобной), песчаники мелкозернистые на глинистом и известковистом цементе красновато-коричневато и серого цвета с прослоями алевролитов, глин, известняков и мергелей. Частое переслаивание и фаціальное замещение прослоев различного состава является отличительной особенностью отложений уржумского

возраста. Верхняя часть уржумского комплекса мощностью до 30 м имеет более глинистый состав – преобладают прослой алевролитов и аргиллитов, для нижней части толщи характерны прослой мергелей и известняков. Комплекс перекрыт почвенно-растительным слоем, суглинками и плотными глинами мощностью до 6-15 м. На отдельных участках грунты обладают просадочными свойствами, тип просадочности – I. Расчетное сопротивление глин и суглинков составляет 2,0 - 2,5 кгс/см<sup>2</sup>.

Территории, ограниченно-благоприятные для строительства включают площади с близким залеганием уровня грунтовых вод и с уклонами поверхности от 10 до 20 %. Такая территория располагается в северной части рассматриваемого района в пределах надпойменной террасы р.Каргалка, с абсолютными отметками от 90 до 100 м. Грунтами оснований фундаментов служат песчаники и суглинки, реже известняки. Расчетное сопротивление составляет 1.5 - 2.0 кгс/см<sup>2</sup>, водонасыщенных песков – до 2.5 - 3.0 кгс/см<sup>2</sup>. Значительные по площади участки с уклонами поверхности 10-20 %, располагаются в южной части с развитием холмисто-увалистого рельефа. Здесь грунтовые воды залегают ниже глубины заложения фундаментов.

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

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

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

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

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

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

В этих границах, кроме продолжительного пребывания людей, запрещается:

- высаживать деревья, кустарники, другие растения, в том числе разрабатывать огороды;
- устраивать импровизированные свалки;
- проводить земляные работы;
- производить мелиоративные земляные работы, сооружать оросительные и осушительные системы.
- затруднять подход, проезд к ВЛ путем возведения заборов и других построек.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Потенциальная угроза аварий на транспорте определяется следующим:

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

- неблагоприятными погодными условиями.

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

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

**Мероприятия:** При аварии на газопроводах и продуктопроводах (разрыв газопровода без возгорания) выставить посты, запретить проезд техники по ближайшим дорогам, принять

меры по остановке и выключению двигателей транспортных средств, удалению людей и животных на 300 метров от оси трубы газопровода с подветренной стороны.

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

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

По территории Сергиевского поселения протекают р.Каргалка, Средняя Каргалка, Нижняя Каргалка, р. Сухо-Пусто-Каргалка с двусторонней поймой. Поймы ровные открытые Длина рек составляет 40,6 км. Русло рек сильно извилистые, зарастают водной растительностью, сложены галечниками и суглинками. Рельеф местности в целом представляет собой полого-волнистую равнину с общим уклоном к водным поверхностям. Надпойменные терраса слабо расчленена неглубокой сетью ложбин, старицами, отрезками брошенных русел, заболоченными понижениями. Территория поселения изрезана двумя крупными оврагами *Средний* и *Бол.Ключ* общей длиной 18,2 км

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

Отметка уреза воды 91.00м, кривая 1% обеспеченности.

Минимальный уровень паводка составляет 178 см.

Максимальный уровень паводка составляет 735 см.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Необходимо:**

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

**Ограничения:**

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

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

При выборе средств инженерной защиты от затопления, следует осуществлять:

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

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

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

Для защиты территорий от подтопления следует применять:

- дренажные системы;
- противодиффузионные экраны и завесы, проектируемые по СП 22.13330;
- вертикальную планировку территории с организацией поверхностного стока, прочистку открытых водотоков и других элементов естественного дренирования и регулирование уровненного режима водных объектов.

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

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

Подтопление грунтовыми водами вызывается следующими причинами:

- высокое положение естественного уровня грунтовых вод, связанного с гидрогеологическими условиями и наличием слабопроницаемых грунтов;
- подпор со стороны рек и водоемов, часто связанный с прохождением паводков;
- нарушение естественных условий стока и испарения атмосферных осадков;
- инфильтрация в грунт различных водопотерь;



- утечки из водонесущих и водоотводящих коммуникаций;
- отсутствие организованной системы сбора и отвода поверхностного стока и прочие причины.

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

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

Допустимая минимальная глубина залегания грунтовых вод (норма осушения):

- для зданий и сооружений с подвальными помещениями – 0,5 - 1,0 м от пола подвала;
- для зданий и сооружений без подвалов – 0,5 м от подошвы фундамента;
- для проезжей части улиц, площадей – 0,5 м от подстилающего слоя дорожной одежды;
- для зеленых насаждений общего пользования: 1,0 - 2,0 м – для древесных насаждений, 0,5-1,0 м – для газонов и стадионов, 2,5 м – для кладбищ.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

– на территории лесопарков запрещено размещение всех видов объектов, за исключением объектов рекреационного обслуживания и объектов, связанных с существующим видом функционального использования и назначения территории;

– на территории зон зеленых насаждений общего пользования, запрещено размещение объектов, не связанных с основным существующим видом использования и назначения в зоне «ЗО» градостроительного регламента;

– на территориях зоны крутых склонов, оврагов запрещены все виды использования по результатам осуществления градостроительных изменений, связанных со строительством любого типа;

– на территории зоны газоконденсатного месторождения запрещаются все виды функционального использования, не являющиеся необходимым для разработки месторождений.

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

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

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

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

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

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

В соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002г № 73-ФЗ с изм. от 29.12.2017 № 222-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», и Решением Законодательного Собрания

Оренбургской области от 06.10.1998 г. № 118/21-ПЗС «Об утверждении списка вновь выявленных памятников истории и культуры и принятии их на государственный учет и охрану как памятники областного значения».

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

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

### **1. Общие положения**

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

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

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

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

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

Сервитут может быть срочным или постоянным.

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

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

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

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

дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

## **2. Объекты водоснабжения и канализации**

К линейным объектам водоснабжения и канализации применяются следующие требования:

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

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

– вдоль линии канализационных коллекторов устанавливается сервитут.

## **3. Объекты энергоснабжения**

### **а) Электроснабжение**

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

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

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

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

К линейным объектам применяются следующие требования:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### б) Газоснабжение

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

К линейным объектам применяются следующие требования:

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

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

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

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

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

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

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

- в случае, когда установлено, что техническое состояние участка трубопровода требует выполнения ремонтных работ для предотвращения возможного его разрушения или утечки транспортируемой продукции, предприятие трубопроводного транспорта

имеет право временно (до окончания ремонта) запретить проведение любых, в том числе сельскохозяйственных работ, кроме связанных с ремонтом;

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

#### в) Теплоснабжение

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

Охране подлежит весь комплекс сооружений и устройств, входящих в тепловую сеть: трубопроводы и камеры с запорной и регулирующей арматурой и контрольно – измерительными приборами, компенсаторы, опоры, насосные станции, баки-аккумуляторы горячей воды, центральные и индивидуальные тепловые пункты, электрооборудование управления задвижками, кабели устройств связи и телемеханики.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

– тепловые вводы в здания должны быть герметизированы.

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

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

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

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

- сооружать проезды и переходы через трубопроводы тепловых сетей.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

#### **4. Сооружения ливневой канализации**

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

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

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

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

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

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

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

К линейным и точечным объектам ливневой канализации применяются следующие требования:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **5. Сооружения осушительной (дренажной) сети**

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

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

К линейным и точечным объектам осушительной сети применяются следующие требования:

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

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

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

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

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

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

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

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

**I. Территориальные зоны в границах земель категории  
населенного пункта с. Сергиевка**

Вид зоны	Территориальные зоны	Существующ положение, га	Планируемое по генеральному плану, га	В т.ч. планир. к изменению, га
1	2	3	4	5
	<b>Всего в границах населенного пункта с. Сергиевка</b>	247,15	278,21	31,06
Ж-1	зона для индивидуального жилищного строительства домами 1-3 этажа в т.ч. блокированная застройка с приусадебными земельными участками;	67,79	106,89	39,1
ОД-1	зона общественно-делового назначения органов местного самоуправления банковской и страховой деятельности;	0,19	0,19	-
ОД-2	зона культурно-досуговой деятельности	0,54	0,54	
ОД-3	зона объектов дошкольного, начального и среднего образова- ния, объектов физкультуры и спорта;	1,98	2,76	0,78
ОД-4	зона объектов здравоохранения- -амбулаторно-поликлиническое обслуживание;	0,08	0,08	
ОД-5	зона коммерческого назначения торговли и бытовых услуг	0,18	0,18	
ОД-6	зона объектов общественного питания	0,70	0,70	
ОД-7	зона повседневного пользования, торговли и коммерческой деятельности;	-	0,92	0,92
ОД-8	зона обеспечения занятий спортом в помещениях	-	0,23	0,23
ПШ	зона для предприятий III класса вредности скотоводство- разведение крупного рогатого скота; свиноводство –разведение свиней;	21,02	21,02	-
ПШ-V	зона для предприятий IVи V класса вредности обеспечение сельскохозяйственного произ- водства, в т.ч. планируемого для	9,04	36,16	27,12

	развития;			
КП	зона электросетевого хозяйства и инженерная инфраструктура	0,37	1,02	0,65
СП	зона специального озеленения (санитарно-защитное, ветро-защитное)	24,12	35,99	11,87
ЛР	ландшафтно-рекреационная с водной поверхностью	32,54	32,54	-
СК	зона кладбищ-ритуальная деятельность	1,55	2,94	1,39
ТОП	территория общего пользования, улично-дорожная сеть в красных линиях;	19,7	35,83	16,13
СЗЗ	зона озеленения специального назначения	15,50	24,50	9,0
СхУ	зона сельхозугодий	49,88	-	- 49,88
ЗВФ	зона водной поверхности	1,67	0,23	-1,44
	территория исключаемая из границ населенного пункта	15,8	-	

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

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

Ж-1	зона для индивидуального жилищного строительства домами 1-3 этажа в т. ч. блокированная застройка с приусадебными земельными участками;	31,04	36,90	5,86
ОД-9 к.1	зона общественного использов. объектов капстроительства (общественный центр)	-	0,21	0,21
ТОП	зона территории общего пользования, улично-дорожная сеть в красных линиях	2,50	2,71	0,21
	Всего в границах населенного пункта <b>хут. Панкратовский</b>	11,44	11,75	
Ж-1	зона для индивидуального жилищного строительства	10,77	11,08	0,31
ТОП	зона улично-дорожной сети в красных линиях	0,67	0,67	

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

Вид зоны	Территориальные зоны	Существующее положение, га	Планируемое по генеральному плану, га	В т.ч. план. к изменен. га
1	2	3	4	5
	Всего в границах населенного пункта <b>с. Приютово</b>	79,22 (61,35)	258,00	
Ж-1	зона для индивидуального жилищного строительства домами 1-3 этажа в т. ч. блокированная застройка с приусадебными земельными участками;	43,97	67,07	23,1
Ж-1	зона для индивидуального жилищного строительства на стадии строительства	-	24,95	24,95
Ж-1	зона для индивидуального жилищного строительства ранее проектируемая, планируемая к строительству	-	39,30	39,30
Ж-1	зона для индивидуального жилищного строительства ранее проектируемая, ИЖС «Дубрава» планируемая к строительству	-	20,41	20,41
ОД	зона общественно-делового назначения	0,50	3,82	3,32
ЛР	зона природно-ландшафтной рекреации	15,12	24,16	9,04

ТОП	зона территории общего пользования, улично-дорожная сеть в красных линиях	14,82	59,72	44,90
КП	коммунально-производственная зона	-	1,29	1,29
СК	зона специального назначения (кладбище)	0,79	0,79	-
СП	зона специального назначения (озеленение)	1,22	16,46	15,24
	территория исключаемая из границ населенного пункта	2,8	-	-2,8
	Всего в границах населенного пункта <b>пос. Разъезд 17 км</b>	8,06	11,64	
Ж-1	зона для индивидуального жилищного строительства	5,40	5,64	0,24
ТОП	зона территории общего пользования улично-дорожной сети в красных линиях	0,56	1,17	0,61
ЛР	зона природно-ландшафтной рекреации	1,8	3,30	1,5
ЗВФ	Зона водной поверхности	0,3	1,53	1,23

#### IV. Территориальные зоны в границах земель других категорий

Вид зоны	Территориальные зоны	Существующее положение, га	Планируемое по генеральному плану, га	В т.ч. план. к изменен, га
1	2	3	4	5
ПТ	зона промышленности-предприятия металлообработки, хранение нефтепродуктов II-IV класса вредности	29,04	29,04	-
ПВ	сельскохозяйственное производство	21,57	21,57	-
ИВ,ЛС КОС	зона инженерно-коммунальной инфраструктуры	13,96	18,47	4,51
ЭО,ЭС	зона охранных объектов энергетики(под опорами, в зоне)	<u>0,75</u> 270	<u>0,75</u> 270	-
ЭС	зона охранных объектов энергетики ЛЭП 500	100,0	100,0	-
ТЖ	зона полосы отвода ЮУЖД	138,44	138,44	-
ТА	зона автомобильного транспорта	26,39	28,70	2,31
ТТ	зона транзитного коридора трубопроводного транспорта	301,24	301,24	-
СхУ	зона сельхозиспользования-деятельность связана с производством сельхозкультур	7207,2	7150,3	-56,9
СхО	зона сельхозугодий для ведения огородничества	34,65	20,84	-13,81

Сх2	зона сельхозугодий для ведения сенокоса и пастбищ;	553,5	610,7	57,2
СхУ	КФХ крестьянско-фермерские хозяйства	339,7	339,7	-
СНТ	садоводческие некоммерческие товарищества	43,68	43,68	-
СП	Зона специального назначения (защитное озеленение) в границах поселения	15,50	24,50	9,0
ЛР СхЛ	зона природно-ландшафтной рекреации и лесополос	152,11	152,11	-
ЗВФ	зона водной поверхности	86,0	84,24	-1,76

## ГЛАВА 11. ЗАКЛЮЧЕНИЕ. ПРИЛОЖЕНИЕ К ПРОЕКТУ.

### Статья 33. Вступление настоящих Правил в силу

1. Правила землепользования и застройки утверждаются представительным органом местного самоуправления.

2. Обязательными приложениями к проекту Правил являются протоколы общественных обсуждений или публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких общественных обсуждений или публичных слушаний.

3. В законную силу Правила вступают после обнародования решения представительного органа об утверждении Правил.