**Раздел 2. Градостроительное зонированиеи градостроительные регламенты**

**Глава 7. Положение о порядке градостроительного зонирования**

**и о применении градостроительных регламентов**

**Статья 14. Виды и состав территориальных зон Алексеевского сельского поселения.**

|  |  |
| --- | --- |
| Код территориальной зоны | Виды и состав территориальных зон |
|  | Зоны жилого назначения (Ж) |
| Ж-1 | Зона застройки жилыми домами |
| Ж-2 | Зона застройки жилыми домами (буферная) |
|  | Зоны общественно-делового назначения (ОД) |
| О-1 | Зона многофункциональной общественно-деловой застройки |
| О-2 | Зона многофункциональной общественно-деловой застройки (буферная) |
|  | Зоны рекреационного назначения (Р) |
| Р-1 | Зона рекреационного назначения |
| Р-2 | Зона рекреационного назначения (буферная) |
|  | Зоны объектов инженерной инфраструктуры (И) |
| И-1 | Зона инженерной инфраструктуры |
| И-2 | Зона инженерной инфраструктуры (буферная) |
|  | Зоны производственного назначения (П) |
| П-1 | Производственная зона (буферная) |
| П-2 | Коммунально-складская зона |
|  | Зоны сельскохозяйственного назначения (СХ) |
| СХ-1 | Зона сельскохозяйственного использования |
| СХ-2 | Зона сельскохозяйственного назначения |
| СХ-3 | Зона сельскохозяйственного использования (рекреационная) |
|  | Зоны специального назначения (С) |
| С-1 | Зона кладбищ |

2. Границы территориальных зон установлены 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.

3. Каждая территориальная зона обозначается на карте градостроительного зонирования территории населенного пункта определенным цветом и буквенно-цифровым кодом.

4. Для каждого вида территориальных зон устанавливаются виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

5. Границы территориальных зон отвечают требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне, за исключением земельного участка, границы которого в соответствии с земельным [законодательством](consultantplus://offline/ref=C84F5BD7C8AD8DB8DD6F7C94E19CDCABB2F9D1D661D6B0BB42F694EA80EBA0F75EF3CB45AC1E052583C5E0982D0074915BCE050369p673F) могут пересекать границы территориальных зон.

**Статья 14.1. Особенности применения Правил землепользования и застройки, в отношении градостроительных регламентов.**

1. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

а) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

б) в границах территорий общего пользования;

в) предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;

г) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2. Применительно к территориям исторических поселений, достопримечательных мест, землям лечебно-оздоровительных местностей и курортов, зонам с особыми условиями использования территорий градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон и территорий опережающего развития.

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

5. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными [законами](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/94050c1b72b36222ea765a98f890b52187a0838c/). Использование земель или земельных участков из состава земель лесного фонда, земель или земельных участков, расположенных в границах особо охраняемых природных территорий (за исключением территорий населенных пунктов, включенных в состав особо охраняемых природных территорий), определяется соответственно лесохозяйственным [регламентом](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_440497/8e5f7a01dac4fc52d5869c72e2b40c6a9dd21c46/#dst100581), положением об особо охраняемой природной территории в соответствии с лесным [законодательством](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_440497/), [законодательством](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_442427/) об особо охраняемых природных территориях.

6. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, указанные в настоящих Правилах землепользования и застройки, установлены в соответствии с данными Единого государственного реестра недвижимости. Подготовка документации на основе настоящих Правил землепользования и застройки в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства осуществляется с учетом сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости и действующих на момент подготовки такой документации.

**Статья 15. Общие требования в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. В градостроительных регламентах в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны:

1) основные виды разрешенного использования;

2) условно разрешенные виды использования;

3) вспомогательные виды разрешенного использования.

2. В части основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства градостроительными регламентами установлены общие требования к их размещению, относящиеся ко всем выделенным территориальным зонам в целом, указанные в настоящей статье, и частные требования, относящиеся к каждой из выделенных территориальных зон в отдельности, указанные в главе 8.

3. В части вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства градостроительными регламентами установлены общие требования, к их размещению, относящиеся ко всем выделенным территориальным зонам в целом, указанные в настоящей статье.

4. В числе общих требований к размещению основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства градостроительными регламентами установлены следующие:

1) при соблюдении действующих нормативов допускается размещение двух и более основных и условно разрешенных видов использования в пределах одного земельного участка, в том числе в пределах одного здания;

2) объекты коммунального хозяйства, необходимые для инженерного обеспечения нескольких земельных участков (линейные объекты, канализационные насосные станции, распределительные подстанции, трансформаторные подстанции, газораспределительные подстанции, котельные, водопроводные насосные станции, водонапорные башни, водомерные узлы, водозаборные скважины; локальные очистные сооружения, очистные сооружения поверхностного стока, а также объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций, если для их расположения требуется отдельные земельные участки), относятся к разрешенным видам использования на территории всех зон при отсутствии норм законодательства, запрещающих их применение.

3) объекты транспорта, включая мастерские по ремонту и обслуживанию автомобилей, автозаправочные и газонаполнительные станции, стоянки индивидуального легкового автотранспорта, относятся к условно разрешенным видам использования в границах земельных участков, непосредственно примыкающих к территориям улично-дорожной сети, расположенных на территории всех зон, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их применение;

4) размещение указанных объектов разрешается при соблюдении следующих условий:

а) выбор места размещения объектов должен осуществляться с учетом возможной реконструкции автомобильной дороги;

б) размещение, проектирование и строительство объектов должно производиться с учетом требований стандартов и технических норм безопасности дорожного движения, экологической безопасности, строительства и эксплуатации автомобильных дорог.

5. В числе общих требований к размещению вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства градостроительными регламентами установлены следующие виды разрешенного использования в соответствии с классификатором:

1) для всех основных и условно разрешенных видов использования вспомогательными видами разрешенного использования являются следующие:

а) Обеспечение внутреннего правопорядка (код 8.3);

б) Магазины (код 4.4);

в) Общественное питание (код 4.6);

г) Бытовое обслуживание (код 3.3);

д) Общежития (код 3.2.4);

е) Коммунальное обслуживание (код 3.1);

ж) Обслуживание жилой застройки (код 2.7);

з) Хранение автотранспорта (код 2.7.1);

и) Размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2);

к) Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0);

2) размещение объектов, вспомогательных видов разрешенного использования, разрешается при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством;

3) суммарная общая площадь зданий (помещений) занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования, расположенных на территории одного земельного участка, не должна превышать 30% общей площади зданий, расположенных на территории соответствующего земельного участка;

4) суммарная общая площадь территории, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования, расположенных на территории одного земельного участка, не должна превышать 25% общей площади территории соответствующего земельного участка, если превышение не может быть обосновано требованиями настоящих Правил.

**Статья 16. Общие требования в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Настоящим градостроительным регламентом предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены в следующем составе:

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

2) предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений;

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

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

5) минимальная ширина вдоль фронта улицы;

6 максимальные выступы за красную линию балконов, эркеров, козырьков;

7) максимальные выступы за красную линию ступеней и приямков;

8) максимальная общая площадь объектов нежилого назначения на территории земельных участков в границах зон жилой застройки;

9) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков;

10) минимальная доля озеленения территории земельных участков

2. В части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства градостроительными регламентами установлены общие требования, относящиеся ко всем выделенным территориальным зонам в целом, указанные в настоящей статье, и частные требования, относящиеся каждой из выделенных территориальных зон в отдельности, указанные в главе 8.

3. Общие требования в части озеленения территории земельных участков:

1) к озелененным территориям, требуемым градостроительными регламентами к размещению на земельных участках, относятся части участков, которые не застроены строением (или строениями) и не используются (не предназначены для использования) для проезжей части, парковки или тротуара и при этом: покрыты зелеными насаждениями (цветники; газоны, покрытые кустарниками, высокоствольными растениями), водоемами, доступными для всех пользователей объектов, расположенных на земельном участке или в квартале;

2) озелененная территория земельного участка может быть оборудована:

а) площадками для отдыха взрослых, детскими площадками;

б) открытыми спортивными площадками;

в) другими подобными объектами;

3) доля озелененных территорий для объектов в указанных зонах (кроме садов и скверов) не устанавливается; при этом обязательно сохранение существующих озелененных территорий, либо проведение компенсационного озеленения в соответствии с нормативными актами сельского поселения. Доля озелененных территорий садов, скверов – 70%.

Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков на территории всех зон за исключением перечисленных в части 3, пункт 2) приведена в таблице 2.

Таблица 2

Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков

| №  п/п | Вид использования | Минимальная площадь озелененных территорий |
| --- | --- | --- |
| 1 | Сады, скверы, бульвары; парки; комплексы аттракционов | 70% территории земельного участка |
| 2 | Объекты дошкольного образования (ДОУ), объекты начального и среднего общего образования (школы) | 50% территории земельного участка |
| 3 | Индивидуальные жилые дома;  открытые объекты физической культуры и спорта | 15% территории земельного участка |
| 4 | Блокированная жилая застройка | 15% территории земельного участка |
| 5 | Прочие(\*) | 15% территории земельного участка |

(\*) – за исключением объектов следующих видов разрешенного использования, для которых требования по озеленению территории участка не устанавливаются:

1) объекты коммунального хозяйства;

2) объекты сельскохозяйственного использования;

3) объекты транспорта.

4. При совмещении на одном участке видов использования с различными требованиями к озеленению минимальный размер озелененных территорий рассчитывается применительно к частям участка, выделяемым как земельные доли разных видов использования, пропорциональные общей площади зданий или помещений разного назначения.

5. При застройке земельных участков, расположенных вне рекреационных зон (Р) и примыкающих к лесам, садам и паркам, в пределах доступности не более 300 метров, площадь озеленения допускается уменьшать, но не более чем на 30%.

6. Требования к размерам и озеленению санитарно-защитных зон следует принимать в соответствии с техническими регламентами, СанПиНами и иными действующими нормативными техническими документами.

7. Общие требования в части размещения машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков:

1) система организации хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков может предусматривать следующие виды хранения:

а) хранение в капитальных гаражах - стоянках (наземных, подземных, встроенных и пристроенных);

в) хранение на открытых охраняемых и неохраняемых стоянках;

2) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков приведено в таблице 3.

Таблица 3

Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков

| №  п/п | Вид использования | Минимальное количество  машино-мест |
| --- | --- | --- |
| 1 | Индивидуальные жилые дома | 1 машино-место на 265 кв.м общей площади жилого фонда |
| 2 | Блокированная жилая застройка |
| 3 | Личные подсобные хозяйства |
| 4 | Открытые объекты физической культуры и спорта | 1 машино-место на 10 единовременных посетителей |
| 5 | Земельные участки парков, садов, скверов (территории лесопарка) | 1 машино-место на 1,0 га территории участка |

8. Для видов использования, не указанных в таблице, минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального транспорта на территории земельных участков определяется в соответствии с действующими региональными нормативами градостроительного проектирования Волгоградской области.

9. В случае совмещения на земельном участке двух и более видов использования минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального транспорта определяется на основе долей каждого из видов использования в общей площади земельного участка.

10. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований и ограничений. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

11. Предельная высота зданий, строений, сооружений (кроме земель жилой застройки и земель с видом разрешенного использования "туристическое обслуживание") определяется по расчету в соответствии с действующими нормативами, в том числе с противопожарными, санитарно-гигиеническими нормами.

Глава 8. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства по территориальным зонам

Виды разрешенного использования земельных участков определены в соответствии с [классификатором](consultantplus://offline/ref=5F26BBF3E9573E7E4DCDDB37BFA7086A17149B65482EFF3F5383D6E9BDC47ADF1E964EEEBBC2B975PDm3H) видов разрешенного использования земельных участков (кодом), утвержденным приказом Росреестра от 10.11.2020 N П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

В соответствии с Положением о «Природном парке Нижнехоперский», утвержденным постановлением Администрации Волгоградской области от 22 августа 2016 года N 455-п (с изм. от 23.01.2023 г.) ст-ца Алексеевская частично расположена в рекреационной и буферной зоне природного парка.

**Статья 17. Зоны жилого назначения (Ж)**

**1. Зона застройки жилыми домами (Ж-1)**

1) цели выделения зоны – обеспечения разрешительно-правовых условий и процедур формирования жилых районов, микрорайонов и кварталов из отдельно стоящих и блокированных жилых зданий с минимально разрешенным набором услуг для населения местного значения, создание возможности для формирования специализированной территории, позволяющей ведение личного подсобного хозяйства на территории жилой зоны;

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

| №  п/п | Наименование вида  разрешенного использования земельного участка.  Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | | |
| 1 | Для индивидуального жилищного строительства | 2.1 |
| 2 | Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) | 2.2 |
| 3 | Блокированная жилая застройка | 2.3 |
| 4 | Хранение автотранспорта | 2.7.1 |
| 5 | Социальное обслуживание | 3.2 |
| 6 | Бытовое обслуживание | 3.3 |
| 7 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 3.4.1 |
| 8 | Предпринимательство | 4.0 |
| 9 | Магазины | 4.4 |
| 10 | Банковская и страховая деятельность | 4.5 |
| 11 | Общественное питание | 4.6 |
| 12 | Отдых (рекреация) | 5.0 |
| 13 | Коммунальное обслуживание | 3.1 |
| 14 | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |
| Условно разрешенные виды использования | | |
| 1 | Религиозное использование | 3.7 |
| 2 | Общественное управление | 3.8 |
| 3 | Связь | 6.8 |
| 4 | Трубопроводный транспорт | 7.5 |
| Вспомогательные виды разрешенного использования | | |
| 1 | Не установлены |  |

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Наименование параметра | Значение |
| 1 | предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: |  |
| 1.1 | а) минимальная площадь земельного участка (кв.м) | 100 |
|  | б) минимальная площадь земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства (кв.м) | 600 |
|  | в) минимальная площадь земельного участка для для размещения объектов блокированной жилой застройки (кв.м) | 300 |
|  | г) минимальная площадь земельного участка для индивидуального жилищного строительства (кв.м) | 600 |
| 1.2 | а) максимальная площадь земельного участка (кв.м) | 5000 |
|  | б) максимальная площадь земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства (кв.м) | 5000 |
|  | в) максимальная площадь земельного участка для размещения объектов блокированной жилой застройки (кв.м) | 1500 |
|  | г) максимальная площадь земельного участка для индивидуального жилищного строительства (кв.м) | 1500 |
| 1.3 | а) минимальная ширина вдоль фронта улицы (м) | 10 |
| 2 | минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений сооружений: |  |
| 2.1 | минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений (м) | 3 |
| 2.2 | минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения блокированной застройки (при примыкании) (м) | 0 |
| 2.3 | от передней границы земельного участка (м) | 1,5 |
| 3 | предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений (м) | 18 |
| 3.1 | предельная высота объектов для ведения личного подсобного хозяйства (м) | 12 |
| 3.2 | предельная высота объектов блокированной жилой застройки (м) | 12 |
| 3.3 | предельная высота объектов для индивидуального жилищного строительства (м) | 12 |
| 4 | максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка (%) | 50 |
| 5 | минимальный процент озеленения участка, определяемый как отношение суммарной площади озелененных участков, ко всей площади земельного участка (%) | в соотв. с частью 4 статьи 16  настоящих Правил |
| 6 | минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков (ед.) | в соотв. с частью 8 статьи 16  настоящих Правил |

**2. Зона застройки жилыми домами (буферная) (Ж-2)**

1) цели выделения зоны – обеспечения разрешительно-правовых условий и процедур формирования жилых районов, микрорайонов и кварталов из отдельно стоящих и блокированных жилых зданий с минимально разрешенным набором услуг для населения местного значения, создание возможности для формирования специализированной территории, позволяющей ведение личного подсобного хозяйства на территории жилой зоны в зоне особо охраняемой природной территории природного парка «Нижнехопёрский»;

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

| №  п/п | Наименование вида  разрешенного использования земельного участка.  Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | | |
| 1 | Для индивидуального жилищного строительства | 2.1 |
| 2 | Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) | 2.2 |
| 3 | Обслуживание жилой застройки | 2.7 |
| 4 | Магазины | 4.4 |
| 5 | Коммунальное обслуживание | 3.1 |
| 6 | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |
| Условно разрешенные виды использования | | |
| 1 | Трубопроводный транспорт | 7.5 |
| Вспомогательные виды разрешенного использования | | |
| 1 | Не установлены |  |

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Наименование параметра | Значение |
| 1 | предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: |  |
| 1.1 | а) минимальная площадь земельного участка (кв.м) | 100 |
|  | б) минимальная площадь земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства (кв.м) | 600 |
|  | в) минимальная площадь земельного участка для индивидуального жилищного строительства (кв.м) | 600 |
| 1.2 | а) максимальная площадь земельного участка (кв.м) | 5000 |
|  | б) максимальная площадь земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства (кв.м) | 5000 |
|  | в) максимальная площадь земельного участка для индивидуального жилищного строительства (кв.м) | 1500 |
| 1.3 | а) минимальная ширина вдоль фронта улицы (м) | 10 |
| 2 | минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений сооружений: |  |
| 2.1 | минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений (м) | 3 |
| 3 | предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений |  |
| 3.1 | предельное количество этажей для объектов жилой застройки | 3 |
| 3.2 | предельная высота для иных объектов | в соотв. с частью 11 статьи 16  настоящих Правил |
| 4 | максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка (%) | 60 |
| 5 | минимальный процент озеленения участка, определяемый как отношение суммарной площади озелененных участков, ко всей площади земельного участка (%) | в соотв. с частью 4 статьи 16  настоящих Правил |
| 6 | минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков (ед.) | в соотв. с частью 8 статьи 16  настоящих Правил |

**Статья 18. Зоны общественно-делового назначения (О)**

**1. Зона многофункциональной общественно-деловой застройки (О-1)**

1) цель выделения зоны – развитие существующих и вновь осваиваемых территорий, предназначенных для размещения общественно-деловых объектов, необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры;

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

| №  п/п | Наименование вида  разрешенного использования земельного участка.  Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | | |
| 1 | Социальное обслуживание | 3.2 |
| 2 | Бытовое обслуживание | 3.3 |
| 3 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 3.4.1 |
| 4 | Стационарное медицинское обслуживание | 3.4.2 |
| 5 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 3.5.1 |
| 6 | Культурное развитие | 3.6 |
| 7 | Религиозное использование | 3.7 |
| 8 | Общественное управление | 3.8 |
| 9 | Предпринимательство | 4.0 |
| 10 | Деловое управление | 4.1 |
| 11 | Магазины | 4.4 |
| 12 | Банковская и страховая деятельность | 4.5 |
| 13 | Общественное питание | 4.6 |
| 14 | Служебные гаражи | 4.9 |
| 15 | Отдых (рекреация) | 5.0 |
| 16 | Пищевая промышленность | 6.4 |
| 17 | Связь | 6.8 |
| 18 | Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 |
| 19 | Коммунальное обслуживание | 3.1 |
| 20 | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |
| Условно разрешенные виды использования | | |
| 1 | Склад | 6.9 |
| 2 | Автомобильный транспорт | 7.2 |
| Вспомогательные виды разрешенного использования | | |
| 1 | Не установлены |  |

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Наименование параметра | Значение |
| 1 | предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: |  |
| 1.1 | а) минимальная площадь земельного участка (кв.м) | 500 |
|  | б) минимальная площадь земельного участка для объектов дошкольного образования (кв.м) | 1000 |
|  | в) минимальная площадь земельного участка для объектов начального и среднего общего (школьного) образования (кв.м) | 2500 |
| 1.2 | а) максимальная площадь земельного участка (кв.м) | 10000 |
|  | б) максимальная площадь земельного участка для объектов дошкольного образования (кв.м) | 11000 |
|  | в) максимальная площадь земельного участка для объектов начального и среднего общего (школьного) образования (кв.м) | 25000 |
| 1.3 | д) минимальная ширина вдоль фронта улицы (м) | не подлежат установлению |
| 2 | минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений сооружений (м) | 3 |
| 3 | предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений |  |
| 3.1 | предельное количество этажей для объектов дошкольного образования | 2 |
| 3.2 | предельное количество этажей для объектов начального и среднего общего (школьного) образования | 3 |
| 3.3 | предельная высота для иных объектов (м) | 45 |
| 4 | максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка (%) | 70 |
| 5 | минимальный процент озеленения участка, определяемый как отношение суммарной площади озелененных участков, ко всей площади земельного участка (%) | в соотв. с частью 4 статьи 16  настоящих Правил |
| 6 | 1. минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков (ед.) | в соотв. с частью 8 статьи 16  настоящих Правил |

**2. Зона многофункциональной общественно-деловой застройки (буферная) (О-2)**

1) цель выделения зоны – развитие существующих и вновь осваиваемых территорий, предназначенных для размещения общественно-деловых объектов, необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры в зоне особо охраняемой природной территории природного парка «Нижнехоперский;

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

| №  п/п | Наименование вида  разрешенного использования земельного участка.  Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | | |
| 1 | Обслуживание жилой застройки | 2.7 |
| 2 | Магазины | 4.4 |
| 3 | Коммунальное обслуживание | 3.1 |
| 4 | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |
| Условно разрешенные виды использования | | |
| 1 | Размещение автомобильных дорог | 7.2.1 |
| Вспомогательные виды разрешенного использования | | |
| 1 | Не установлены |  |

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Наименование параметра | Значение |
| 1 | предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: |  |
| 1.1 | а) минимальная площадь земельного участка (кв.м) | 500 |
| 1.2 | в) максимальная площадь земельного участка (кв.м) | 10000 |
| 1.3 | д) минимальная ширина вдоль фронта улицы (м) | не подлежат установлению |
| 2 | минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений сооружений (м) | 3 |
| 3 | предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | в соотв. с частью 11 статьи 16  настоящих Правил |
| 4 | максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка (%) | 60 |
| 5 | минимальный процент озеленения участка, определяемый как отношение суммарной площади озелененных участков, ко всей площади земельного участка (%) | в соотв. с частью 4 статьи 16  настоящих Правил |
| 6 | 1. минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков (ед.) | в соотв. с частью 8 статьи 16  настоящих Правил |

**Статья 19. Зоны рекреационного назначения (Р)**

**1. Зона рекреационного назначения (Р-1)**

1) цели выделения зоны – сохранение и развитие озелененных территорий при их использовании с возможностью строго ограниченного строительства объектов отдыха, спорта и досуга, сохранение прибрежных территорий, представляющих ценность для отдыха на открытом воздухе;

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №  п/п | Наименование вида  разрешенного использования земельного участка.  Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код |
| Основные виды разрешенного использования | | |
| 1 | Объекты культурно-досуговой деятельности | 3.6.1 |
| 2 | Парки культуры и отдыха | 3.6.2 |
| 3 | Религиозное использование | 3.7 |
| 4 | Отдых (рекреация) | 5.0 |
| 5 | Историко-культурная деятельность | 9.3 |
| 6 | Общее пользование водными объектами | 11.1 |
| 7 | Коммунальное обслуживание | 3.1 |
| 8 | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |
| Условно разрешенные виды использования (\*) | | |
| 1 | Магазины | 4.4 |
| 2 | Общественное питание | 4.6 |
| 3 | Развлечения | 4.8 |
| 4 | Служебные гаражи | 4.9 |
| 5 | Связь | 6.8 |
| Вспомогательные виды разрешенного использования | | |
| 1 | Не установлены |  |

(\*) - условно разрешенные виды использования могут быть допущены, если их применение не сопровождается сокращением площади зеленых насаждений. При этом учитывается компенсационное озеленение в границах сельского поселения;

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Наименование параметра | Значение |
| 1 | предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: |  |
| 1.1 | а) минимальная площадь земельного участка (кв.м) | не подлежат установлению |
| 1.2 | б) максимальная площадь земельного участка (кв.м) | не подлежат установлению |
| 1.3 | в) минимальная ширина вдоль фронта улицы (м) | не подлежат установлению |
| 2 | минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений сооружений (м) | 3 |
| 3 | предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | не подлежат установлению |
| 4 | максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка (%) | не подлежат установлению |
| 5 | минимальный процент озеленения участка, определяемый как отношение суммарной площади озелененных участков, ко всей площади земельного участка (%) | в соотв. с частью 4 статьи 16  настоящих Правил |
| 6 | 1. минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков | в соотв. с частью 8 статьи 16  настоящих Правил |

**2. Зона рекреационного назначения (буферная) (Р-2)**

1) цели выделения зоны – сохранение и развитие озелененных территорий при их использовании с возможностью строго ограниченного строительства объектов отдыха, спорта и досуга, сохранение прибрежных территорий, представляющих ценность для отдыха на открытом воздухе в зоне особо охраняемой природной территории природного парка «Нижнехоперский;

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №  п/п | Наименование вида  разрешенного использования земельного участка.  Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код |
| Основные виды разрешенного использования | | |
| 1 | Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) \*\* | 2.2 |
| 2 | Природно-познавательный туризм | 5.2 |
| 3 | Историко-культурная деятельность | 9.3 |
| 4 | Общее пользование водными объектами | 11.1 |
| 5 | Коммунальное обслуживание | 3.1 |
| 6 | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |
| Условно разрешенные виды использования (\*) | | |
| 1 | Магазины | 4.4 |
| Вспомогательные виды разрешенного использования | | |
| 1 | Не установлены |  |

(\*) - условно разрешенные виды использования могут быть допущены, если их применение не сопровождается сокращением площади зеленых насаждений. При этом учитывается компенсационное озеленение в границах сельского поселения;

(\*\*) - условно разрешенный вид использования может быть допущен только для земельных участков, полностью находящихся в границах населенного пункта.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Наименование параметра | Значение |
| 1 | предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: |  |
| 1.1 | а) минимальная площадь земельного участка (кв.м) | не подлежат установлению |
| 1.2 | б) максимальная площадь земельного участка (кв.м) | не подлежат установлению |
| 1.3 | в) минимальная ширина вдоль фронта улицы (м) | не подлежат установлению |
| 2 | минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений сооружений (м) | 3 |
| 3 | предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений |  |
| 3.1 | предельное количество этажей для объектов, расположенных на земельных участках с видом разрешенного использования "туристическое обслуживание" | 3 |
| 3.2 | предельная высота для иных объектов | в соотв. с частью 11 статьи 16  настоящих Правил |
| 4.1 | максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка (%) | 60 |
| 4.2 | максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка для земель с видом разрешенного использования "туристическое обслуживание" (%) | 40 |
| 5 | минимальный процент озеленения участка, определяемый как отношение суммарной площади озелененных участков, ко всей площади земельного участка (%) | в соотв. с частью 4 статьи 16  настоящих Правил |
| 6 | 1. минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков | в соотв. с частью 8 статьи 16  настоящих Правил |

**Статья 20. Зоны объектов инженерной инфраструктуры (И)**

**1. Зона инженерной инфраструктуры (И-1)**

1) цель выделения зоны – формирование комплексов объектов инженерной инфраструктуры не выше IV класса опасности;

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

| №  п/п | Наименование вида  разрешенного использования земельного участка.  Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | | |
| 1 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | 3.10.1 |
| 2 | Магазины | 4.4 |
| 3 | Служебные гаражи | 4.9 |
| 4 | Пищевая промышленность | 6.4 |
| 5 | Связь | 6.8 |
| 6 | Склад | 6.9 |
| 7 | Автомобильный транспорт | 7.2 |
| 8 | Трубопроводный транспорт | 7.5 |
| 9 | Гидротехнические сооружения | 11.3 |
| 10 | Коммунальное обслуживание | 3.1 |
| 11 | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |
| Условно разрешенные виды использования | | |
| 1 | Бытовое обслуживание | 3.3 |
| 2 | Религиозное использование | 3.7 |
| 3 | Государственное управление | 3.8.1 |
| 4 | Общественное питание | 4.6 |
| Вспомогательные виды разрешенного использования | | |
| 1 | Не установлены |  |

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Наименование параметра | Значение |
| 1 | предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: |  |
| 1.1 | а) минимальная площадь земельного участка (кв.м) | 600 |
| 1.2 | б) максимальная площадь земельного участка (кв.м) | не подлежат установлению |
| 1.3 | в) минимальная ширина вдоль фронта улицы (м) | не подлежат установлению |
| 2 | минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений сооружений (м) | 3 |
| 3 | предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | не подлежат установлению |
| 4 | максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка (%) | 80 |
| 5 | минимальный процент озеленения участка, определяемый как отношение суммарной площади озелененных участков, ко всей площади земельного участка (%) | в соотв. с частью 4 статьи 16  настоящих Правил |
| 6 | 1. минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков | в соотв. с частью 8 статьи 16  настоящих Правил |

**2. Зона инженерной инфраструктуры (буферная) (И-2)**

1) цель выделения зоны – формирование комплексов объектов инженерной инфраструктуры не выше IV класса опасности в зоне особо охраняемой природной территории природного парка «Нижнехоперский;

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

| №  п/п | Наименование вида  разрешенного использования земельного участка.  Описание вида разрешенного использования земельного  участка | Код |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | | |
| 1 | Магазины | 4.4 |
| 2 | Размещение автомобильных дорог | 7.2.1 |
| 3 | Трубопроводный транспорт | 7.5 |
| 4 | Коммунальное обслуживание | 3.1 |
| 5 | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |
| Условно разрешенные виды использования | | |
| 1 | Не установлены |  |
| Вспомогательные виды разрешенного использования | | |
| 1 | Не установлены |  |

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Наименование параметра | Значение |
| 1 | предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: |  |
| 1.1 | а) минимальная площадь земельного участка (кв.м) | 600 |
| 1.2 | б) максимальная площадь земельного участка (кв.м) | не подлежат установлению |
| 1.3 | в) минимальная ширина вдоль фронта улицы (м) | не подлежат установлению |
| 2 | минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений сооружений (м) | 3 |
| 3 | предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | в соотв. с частью 11 статьи 16  настоящих Правил |
| 4 | максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка (%) | 60 |
| 5 | минимальный процент озеленения участка, определяемый как отношение суммарной площади озелененных участков, ко всей площади земельного участка (%) | в соотв. с частью 4 статьи 16  настоящих Правил |
| 6 | 1. минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков | в соотв. с частью 8 статьи 16  настоящих Правил |

**Статья 21. Зоны производственного назначения (П)**

**1. Производственная зона (буферная) (П-1)**

1) Зона выделена для обеспечения разрешительно-правовых условий и процедур формирования территорий сельского поселения, на которых размещаются объекты капитального строительства производственно-складского назначения, а также объектов, связанных с эксплуатацией автомобильного транспорта и самоходных машин.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

| №  п/п | Наименование вида  разрешенного использования земельного участка.  Описание вида разрешенного использования земельного  участка | Код |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | | |
| 1 | Обслуживание жилой застройки | 2.7 |
| 2 | Магазины | 4.4 |
| 3 | Размещение автомобильных дорог | 7.2.1 |
| 4 | Трубопроводный транспорт | 7.5 |
| 5 | Коммунальное обслуживание | 3.1 |
| 6 | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |
| Условно разрешенные виды использования | | |
| 1 | Не установлены |  |
| Вспомогательные виды разрешенного использования | | |
| 1 | Не установлены |  |

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Наименование параметра | Значение |
| 1 | предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: |  |
| 1.1 | а) минимальная площадь земельного участка (кв.м) | 500 |
| 1.2 | б) максимальная площадь земельного участка (кв.м) | Не подлежат установлению |
| 1.3 | в) минимальная ширина вдоль фронта улицы (м) | Не подлежат установлению |
| 2 | минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений сооружений (м) | 3 |
| 3 | предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | Не подлежат установлению |
| 4 | максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка (%) | 80 |
| 5 | минимальный процент озеленения участка, определяемый как отношение суммарной площади озелененных участков, ко всей площади земельного участка (%) | в соотв. с частью 4 статьи 16  настоящих Правил |
| 6 | 1. минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков | в соотв. с частью 8 статьи 16  настоящих Правил |

**2. Коммунально-складская зона (П-2)**

1) Зона выделена для обеспечения разрешительно-правовых условий и процедур формирования территорий сельского поселения, на которых размещаются объекты капитального строительства производственно-складского, коммунально-бытового назначения и предприятий транспортной инфраструктуры

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

| №  п/п | Наименование вида  разрешенного использования земельного участка.  Описание вида разрешенного использования земельного  участка | Код |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | | |
| 1 | Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции | 1.15 |
| 2 | Обеспечение сельскохозяйственного производства | 1.18 |
| 3 | Служебные гаражи | 4.9 |
| 4 | Пищевая промышленность | 6.4 |
| 5 | Связь | 6.8 |
| 6 | Склад | 6.9 |
| 7 | Автомобильный транспорт | 7.2 |
| 8 | Трубопроводный транспорт | 7.5 |
| 9 | Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 |
| 10 | Коммунальное обслуживание | 3.1 |
| 11 | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |
| Условно разрешенные виды использования | | |
| 1 | Бытовое обслуживание | 3.3 |
| 2 | Религиозное использование | 3.7 |
| 3 | Государственное управление | 3.8.1 |
| 4 | Магазины | 4.4 |
| 5 | Общественное питание | 4.6 |
| Вспомогательные виды разрешенного использования | | |
| 1 | Не установлены |  |

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Наименование параметра | Значение |
| 1 | предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: |  |
| 1.1 | а) минимальная площадь земельного участка (кв.м) | Не подлежат установлению |
| 1.2 | б) максимальная площадь земельного участка (кв.м) | Не подлежат установлению |
| 1.3 | в) минимальная ширина вдоль фронта улицы (м) | Не подлежат установлению |
| 2 | минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений сооружений (м) | 3 |
| 3 | предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | Не подлежат установлению |
| 4 | максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка (%) | 80 |
| 5 | минимальный процент озеленения участка, определяемый как отношение суммарной площади озелененных участков, ко всей площади земельного участка (%) | в соотв. с частью 4 статьи 16  настоящих Правил |
| 6 | 1. минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков | в соотв. с частью 8 статьи 16  настоящих Правил |

**Статья 22. Зоны сельскохозяйственного назначения (СХ)**

**1. Зона сельскохозяйственного использования (СХ-1)**

1) цель выделения зоны – сохранение и развитие производственных объектов сельскохозяйственного назначения и обеспечивающих их инфраструктур;

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

| №  п/п | Наименование вида  разрешенного использования земельного участка.  Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | | |
| 1 | Сельскохозяйственное использование | 1.0 |
| 2 | Животноводство | 1.7 |
| 3 | Скотоводство | 1.8 |
| 4 | Свиноводство | 1.11 |
| 5 | Пчеловодство | 1.12 |
| 6 | Научное обеспечение сельского хозяйства | 1.14 |
| 7 | Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции | 1.15 |
| 8 | |  |  | | --- | --- | | Питомники |  | | 1.17 |
| 9 | Обеспечение сельскохозяйственного производства | 1.18 |
| 10 | Сенокошение | 1.19 |
| 11 | Выпас сельскохозяйственных животных | 1.20 |
| 12 | Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) | 2.2 |
| 13 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | 3.10.1 |
| 14 | Ведение огородничества | 13.1 |
| 15 | Коммунальное обслуживание | 3.1 |
| 16 | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |
| Условно разрешенные виды использования | | |
| 1 | Бытовое обслуживание | 3.3 |
| 2 | Общественное питание | 4.6 |
| 3 | Связь | 6.8 |
| 4 | Трубопроводный транспорт | 7.5 |
| Вспомогательные виды разрешенного использования | | |
| 1 | Не установлены |  |  |

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Наименование параметра | Значение |
| 1 | предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: |  |
| 1.1 | а) минимальная площадь земельного участка (кв.м) | 600 |
| 1.2 | б) максимальная площадь земельного участка (кв.м) | не подлежат установлению |
| 1.3 | в) минимальная ширина вдоль фронта улицы (м) | не подлежат установлению |
| 2 | минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений сооружений (м) | 3 |
| 3 | предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | не подлежат установлению |
| 4 | максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка (%) | 80 |
| 5 | минимальный процент озеленения участка, определяемый как отношение суммарной площади озелененных участков, ко всей площади земельного участка (%) | в соотв. с частью 4 статьи 16  настоящих Правил |
| 6 | 1. минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков | в соотв. с частью 8 статьи 16  настоящих Правил |

**2. Зона сельскохозяйственного назначения (СХ-2)**

1) цели выделения зоны – сохранение и развитие сельскохозяйственных угодий и обеспечивающих их инфраструктур, предотвращение их занятия другими видами деятельности до изменения вида их использования в соответствии с Генеральным планом сельского поселения;

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

| №  п/п | Наименование вида  разрешенного использования земельного участка.  Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | | |
| 1 | Растениеводство | 1.1 |
| 2 | Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур | 1.2 |
| 3 | Овощеводство | 1.3 |
| 4 | Садоводство | 1.5 |
| 5 | Животноводство | 1.7 |
| 6 | Пчеловодство | 1.12 |
| 7 | Научное обеспечение сельского хозяйства | 1.14 |
| 8 | Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции | 1.15 |
| 9 | Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках | 1.16 |
| 10 | |  |  | | --- | --- | | Питомники |  | | 1.17 |
| 11 | Обеспечение сельскохозяйственного производства | 1.18 |
| 12 | Выпас сельскохозяйственных животных | 1.20 |
| 13 | Общее пользование водными объектами | 11.1 |
| 14 | Размещение автомобильных дорог | 7.2.1 |
| 15 | Коммунальное обслуживание | 3.1 |
| Условно разрешенные виды использования | | |
| 1 | Связь | 6.8 |
| 2 | Трубопроводный транспорт | 7.5 |
| Вспомогательные виды разрешенного использования | | |
| 1 | Не установлены |  |

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Наименование параметра | Значение |
| 1 | предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: |  |
| 1.1 | а) минимальная площадь земельного участка (кв.м) | 600 |
| 1.2 | б) максимальная площадь земельного участка (кв.м) | не подлежат установлению |
| 1.3 | в) минимальная ширина вдоль фронта улицы (м) | не подлежат установлению |
| 2 | минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений сооружений (м) | 3 |
| 3 | предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | Не подлежат установлению |
| 4 | максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка (%) | 80 |
| 5 | минимальный процент озеленения участка, определяемый как отношение суммарной площади озелененных участков, ко всей площади земельного участка (%) | в соотв. с частью 4 статьи 16  настоящих Правил |
| 6 | 1. минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков | в соотв. с частью 8 статьи 16  настоящих Правил |

**3. Зона сельскохозяйственного использования (рекреационная) (СХ-3)**

1) цель выделения зоны – сохранение и развитие производственных объектов сельскохозяйственного назначения и обеспечивающих их инфраструктур в зоне особо охраняемой природной территории природного парка «Нижнехопёрский»;

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

| №  п/п | Наименование вида  разрешенного использования земельного участка.  Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | | |
| 1 | Растениеводство | 1.1 |
| 2 | Животноводство | 1.7 |
| 3 | Пчеловодство | 1.12 |
| 4 | Рыбоводство | 1.13 |
| 5 | Научное обеспечение сельского хозяйства | 1.14 |
| 6 | Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции | 1.15 |
| 7 | |  |  | | --- | --- | | Питомники |  | | 1.17 |
| 8 | Обеспечение сельскохозяйственного производства | 1.18 |
| 9 | Сенокошение | 1.19 |
| 10 | Выпас сельскохозяйственных животных | 1.20 |
| 11 | Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) | 2.2 |
| 12 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | 3.10.1 |
| 13 | Коммунальное обслуживание | 3.1 |
| 14 | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |
| Условно разрешенные виды использования | | |
| 1 | Бытовое обслуживание | 3.3 |
| 2 | Общественное питание | 4.6 |
| 3 | Связь | 6.8 |
| 4 | Трубопроводный транспорт | 7.5 |
| Вспомогательные виды разрешенного использования | | |
| 1 | Не установлены |  |  |

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Наименование параметра | Значение |
| 1 | предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: |  |
| 1.1 | а) минимальная площадь земельного участка (кв.м) | 600 |
| 1.2 | б) максимальная площадь земельного участка (кв.м) | не подлежат установлению |
| 1.3 | в) минимальная ширина вдоль фронта улицы (м) | не подлежат установлению |
| 2 | минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений сооружений (м) | 3 |
| 3 | предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений |  |
| 3.1 | предельное количество этажей для объектов жилой застройки | 3 |
| 3.2 | предельное количество этажей для объектов общественно-деловой застройки | 9 |
| 3.3 | предельная высота для иных объектов | в соотв. с частью 11 статьи 16  настоящих Правил |
| 4 | максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка (%) | 60 |
| 5 | минимальный процент озеленения участка, определяемый как отношение суммарной площади озелененных участков, ко всей площади земельного участка (%) | в соотв. с частью 4 статьи 16  настоящих Правил |
| 6 | 1. минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков | в соотв. с частью 8 статьи 16  настоящих Правил |

**Статья 23. Зоны специального назначения (С)**

**1. Зона кладбищ (С-1)**

1) Цель выделения – зоны специального назначения выделены для обеспечения правовых условий деятельности объектов, размещение которых недопустимо на территории других зон, в соответствии с типами объектов, указанными в наименованиях зон .

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

| №  п/п | Наименование вида  разрешенного использования земельного участка.  Описание вида разрешенного использования земельного  участка | Код |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | | |
| 1 | Ритуальная деятельность | 12.1 |
| Условно разрешенные виды использования | | |
| 1 | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |
| 2 | Историко-культурная деятельность | 9.3 |
| 3 | Трубопроводный транспорт | 7.5 |
| Вспомогательные виды разрешенного использования | | |
| 1 | Не установлены |  |

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Наименование параметра | Значение |
| 1 | предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: |  |
| 1.1 | а) минимальная площадь земельного участка (кв.м) | 2000 |
| 1.2 | б) максимальная площадь земельного участка (кв.м) | 10000 |
| 1.3 | в) минимальная ширина вдоль фронта улицы (м) | не подлежат установлению |
| 2 | минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений сооружений (м) | 3 |
| 3 | предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | в соотв. с частью 11 статьи 16  настоящих Правил |
| 4 | максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка (%) | 2 |
| 5 | минимальный процент озеленения участка, определяемый как отношение суммарной площади озелененных участков, ко всей площади земельного участка (%) | в соотв. с частью 4 статьи 16  настоящих Правил |
| 6 | 1. минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков | в соотв. с частью 8 статьи 16  настоящих Правил |

Глава 9. Градостроительные регламенты в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства

**Статья 24. Зоны с особыми условиями использования территорий**

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые на территории населенного пункта в соответствии с законодательством Российской Федерации, отображены на карте градостроительного зонирования (карте границ зон с особыми условиями использования территорий).

2. Виды, состав и коды зон с особыми условиями использования территорий приведены в таблице 4.

Таблица 4

|  |  |
| --- | --- |
| Код зоны с особыми условиями использования территории | Виды и состав зон с особыми условиями использования территорий |
| О-1 | Водоохранная зона |
| О-2 | Прибрежная защитная полоса (в некоторых случаях совпадает с водоохранной зоной) |
| О-3 | Охранная зона инженерных коммуникаций |
| О-4 | Санитарно-защитная зона |
| О-6 | Зона санитарной охраны источника водоснабжения (первый пояс) |
| О-7 | Защитная зона объекта культурного наследия |
| О-8.1 | Зона подтопления (слабого подтопления) |
| О-8.2 | Зона подтопления (умеренного подтопления) |
| О-8.3 | Зона подтопления (сильного подтопления) |
| О-9 | Зона затопления |
| О-10 | Особо охраняемая природная территория "Природный парк Нижнехоперский" |

3. Каждая зона особыми условиями использования территории обозначена на карте градостроительного зонирования определенным цветом и буквенно-цифровым кодом.

**Статья 25. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон и прибрежных защитных полос**

1. На территории водоохранных зон в соответствии с Водным кодексом РФ от 03.07.2006 г. № 74-ФЗ устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

2. В соответствии с ним на территории водоохранных зон запрещается:

1) использование сточных вод в целях повышения почвенного плодородия;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов, а также загрязнение территории загрязняющими веществами, предельно допустимые концентрации, которых в водах водных объектов рыбохозяйственного значения не установлены;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;

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) строительство и реконструкция автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, инфраструктуры внутренних водных путей, в том числе баз (сооружений) для стоянки маломерных судов, объектов органов федеральной службы безопасности), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;

6) хранение пестицидов и агрохимикатов (за исключением хранения агрохимикатов в специализированных хранилищах на территориях морских портов за пределами границ прибрежных защитных полос), применение пестицидов и агрохимикатов;

7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;

8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со [статьей 19.1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_436392/906b3e51e3ca62c51d9ff5a89c2e5bfdcb1e581f/#dst35) Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах").

3. В границах прибрежных защитных полос наряду с вышеперечисленными ограничениями запрещается:

1) распашка земель;

2) размещение отвалов размываемых грунтов;

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

4. В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. Выбор типа сооружения, обеспечивающего охрану водного объекта от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, осуществляется с учетом необходимости соблюдения установленных в соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды нормативов допустимых сбросов загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов. В целях настоящей статьи под сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, понимаются:

1) централизованные системы водоотведения (канализации), централизованные ливневые системы водоотведения;

2) сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод в централизованные системы водоотведения (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), если они предназначены для приема таких вод;

3) локальные очистные сооружения для очистки сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), обеспечивающие их очистку исходя из нормативов, установленных в соответствии с требованиями законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса;

4) сооружения для сбора отходов производства и потребления, а также сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод) в приемники, изготовленные из водонепроницаемых материалов;

5) сооружения, обеспечивающие защиту водных объектов и прилегающих к ним территорий от разливов нефти и нефтепродуктов, и иного негативного воздействия на окружающую среду.

5. До момента утверждения границ зон затопления на территории муниципального образования Волгоградской области, устанавливаемых в соответствии Правилами определения границ зон затопления, подтопления, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 18.04.2014 № 360 "Об определении границ зон затопления, подтопления", Администрация при застройке территории предусматривает проведение защитных мероприятий от водных объектов.

**Статья 26. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения**

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

2. Принципиальное содержание указанного режима (состава мероприятий) установлено СанПиН 2.1.4.1110-02 (зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения). Содержание указанного режима должно быть уточнено и дополнено применительно к конкретным условиям и санитарной обстановке с учетом современного и перспективного хозяйственного использования территории в районе ЗСО в составе проекта ЗСО, разрабатываемого и утверждаемого в соответствии с действующим законодательством, и внесено в качестве изменений в Правила землепользования и застройки.

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

4. Мероприятия по первому поясу ЗСО подземных источников водоснабжения:

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

2) не допускается посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно - бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений;

3) здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации, или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса ЗСО с учетом санитарного режима на территории второго пояса;

4) в исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса ЗСО при их вывозе;

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

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

5. Мероприятия по второму и третьему поясам ЗСО подземных источников водоснабжения:

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

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

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

4) запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промышленных стоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

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

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

6. Мероприятия по второму поясу ЗСО подземных источников водоснабжения:

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

1) не допускается:

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

б) применение удобрений и ядохимикатов;

в) рубка леса главного пользования и реконструкции;

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

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

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

7. Мероприятия по санитарно – защитной полосе водоводов:

1) в пределах санитарно - защитной полосы водоводов должны отсутствовать источники загрязнения почвы и грунтовых вод;

2) не допускается прокладка водоводов по территории свалок, полей ассенизации, полей фильтрации, полей орошения, кладбищ, скотомогильников, а также прокладка магистральных водоводов по территории сельскохозяйственных предприятий.

**Статья 27. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон**

1. На территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон (далее СЗЗ) в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе с Федеральным законом "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ, устанавливается специальный режим использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Содержание указанного режима определено санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03» в составе требований к использованию, организации и благоустройству санитарно-защитных зон.

3. В соответствии с указанным режимом использования земельных участков и объектов капитального строительства:

1) в санитарно-защитных зонах не допускается размещение:

а) жилой застройки, включая отдельные жилые дома;

б) ландшафтно-рекреационных зон, зон отдыха, санаториев и домов отдыха;

в) территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки;

г) коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков;

д) спортивных сооружений, детских площадок;

е) образовательных и детские учреждений;

ж) лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования;

з) других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания;

2) в границах санитарно-защитных зон и на территории предприятий других отраслей промышленности, а также в зоне влияния их выбросов при концентрациях выше 0,1 ПДК для атмосферного воздуха не допускается размещение предприятий по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;

3) в границах санитарно-защитных зон и на территории предприятий других отраслей промышленности не допускается размещение предприятий пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;

4) в границах санитарно-защитной зоны допускается размещать:

а) сельскохозяйственные угодья для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;

б) предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство. При наличии у размещаемого в СЗЗ объекта выбросов, аналогичных по составу с основным производством (предприятия-источника СЗЗ), обязательно требование не превышения гигиенических нормативов на границе СЗЗ и за ее пределами при суммарном учете;

в) пожарные депо, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, автозаправочные станции, а также связанные с обслуживанием предприятия-источника СЗЗ здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;

г) нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны;

д) новые пищевые объекты – в СЗЗ предприятий пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции допускается размещение – при исключении взаимного негативного воздействия.

4. Санитарно-защитная зона для предприятий IV, V классов должна быть максимально озеленена - не менее 60% площади с обязательной организацией полосы древесно-кустарниковых насаждений со стороны жилой застройки.

**Статья 28. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон объектов электросетевого хозяйства**

1. В соответствии с законодательством Российской Федерации в целях обеспечения безопасных условий эксплуатации и исключения возможности повреждения линий электропередачи и иных объектов электросетевого хозяйства на территории охранных зон объектов электросетевого хозяйства устанавливаются особые условия использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Содержание указанных условий определено «Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 г. N 160.

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

1) проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;

2) размещать свалки;

3) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

4) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, за исключением гаражей-стоянок автомобилей, принадлежащих физическим лицам,

4. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещаются:

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

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

3) посадка и вырубка деревьев и кустарников;

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

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

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

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

**Статья 29. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон газораспределительных сетей**

1. В соответствии с законодательством Российской Федерации газораспределительные сети относятся к категории опасных производственных объектов. Основы безопасной эксплуатации газораспределительных сетей определены Федеральным законом "О промышленной безопасности опасных производственных объектов".

2. Ограничения хозяйственной деятельности, которая может привести к повреждению газораспределительных сетей, определены «Правилами охраны газораспределительных сетей», утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 г. № 878.

3. На земельные участки, входящие в охранные зоны газораспределительных сетей, в целях предупреждения их повреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации налагаются ограничения (обременения), которыми запрещается в том числе:

1) строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения;

2) сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями;

3) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений;

4) перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей;

5) устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ;

6) огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей;

7) рыть погреба, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра;

8) самовольно подключаться к газораспределительным сетям.

**Статья 30. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории защитной зоны объекта культурного наследия**

В соответствии с приказом комитета государственной охраны объектов культурного наследия Волгоградской области №430 от 04.12.2020г. "Об утверждении описания местоположения границ защитных зон объектов культурного наследия, расположенных на территории Алексеевского района Волгоградской области, режима использования земель в границах данных защитных зон" в границах защитных зон объектов культурного наследия, расположенных на территории Алексеевского района Волгоградской области Волгоградской области, запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов.

**Статья 31. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон затопления и подтопления**

1. Зоны затопления, подтопления устанавливаются, изменяются в отношении территорий, подверженных негативному воздействию вод и не обеспеченных сооружениями и (или) методами инженерной защиты, уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти с участием органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления.

2. В границах зон затопления, подтопления запрещаются:

1) строительство объектов капитального строительства, не обеспеченных сооружениями и (или) методами инженерной защиты территорий и объектов от негативного воздействия вод;

2) использование сточных вод в целях повышения почвенного плодородия;

3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;

4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

3. Инженерная защита территорий и объектов от негативного воздействия вод (строительство водоограждающих дамб, берегоукрепительных сооружений и других сооружений инженерной защиты, предназначенных для защиты территорий и объектов от затопления, подтопления, разрушения берегов водных объектов, и (или) методы инженерной защиты, в том числе искусственное повышение поверхности территорий, устройство свайных фундаментов и другие методы инженерной защиты) осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными на выдачу разрешений на строительство в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, юридическими и физическими лицами - правообладателями земельных участков, в отношении которых осуществляется такая защита.

4. В целях строительства сооружений инженерной защиты территорий и объектов от негативного воздействия вод допускается изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в порядке, установленном земельным законодательством и гражданским законодательством.

**Статья 32. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории особо охраняемой природной территории природный парк «Нижнехопёрский»**

Режим особой охраны территории природного парка (далее именуется - режим особой охраны) устанавливается исходя из целей создания природного парка и требований природоохранного законодательства.

Природные ресурсы, расположенные в границах природного парка, если иное не установлено федеральными законами, ограничиваются в гражданском обороте.

Земли в границах территорий, на которых расположены природные объекты, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение и находящиеся под особой охраной, не подлежат приватизации.

Оборот земельных участков на территории, полностью расположенных в границах природного парка населенных пунктов, сведения о границах, которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости, не ограничивается.

Запрещается изменение целевого назначения земельных участков, находящихся в границах природного парка, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

На всей территории природного парка запрещается:

1) деятельность, влекущая за собой изменение исторически сложившегося природного ландшафта, снижение или уничтожение экологических, эстетических и рекреационных качеств природного парка, нарушение режима содержания памятников истории и культуры;

2) создание (размещение) новых и расширение существующих населенных пунктов, территорий ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд;

3) предоставление земельных участков, находящихся в государственной либо муниципальной собственности (за исключением земельных участков, полностью находящихся в границах населенных пунктов), для жилой застройки и (или) изменение вида разрешенного использования земельных участков (за исключением земельных участков, полностью находящихся в границах населенных пунктов) в целях жилой застройки;

4) строительство и реконструкция объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, если такое строительство и реконструкция не связаны с функционированием природного парка или с обеспечением функционирования расположенных в его границах населенных пунктов и не соответствуют целевому назначению земельных участков;

5) разработка полезных ископаемых (кроме подземных вод и участков недр местного значения, разрабатываемых без применения взрывных работ);

6) сброс в водные объекты сточных вод, не подвергшихся санитарной очистке, обезвреживанию;

7) размещение отходов производства и потребления, несанкционированный сброс отходов производства и потребления;

8) движение и стоянка транспортных средств вне дорог общего пользования, за исключением транспортных средств государственного бюджетного учреждения Волгоградской области "Природный парк "Нижнехоперский" при выполнении задач, возложенных на указанное учреждение, собственников, владельцев и пользователей земельных участков, расположенных в границах природного парка, при осуществлении ими хозяйственной деятельности, лиц, осуществляющих хозяйственную деятельность во исполнение договоров с собственниками, владельцами и пользователями земельных участков, расположенных в границах природного парка, органов государственной власти, государственных учреждений, осуществляющих государственный контроль (надзор), органов местного самоуправления при осуществлении возложенных на них полномочий, учреждений, подведомственных органам государственной власти и местного самоуправления, осуществляющих деятельность по реализации возложенных на них указанными органами полномочий;

9) интродукция растений и животных, чуждых местным флоре и фауне;

10) деятельность, ведущая к сокращению численности растений, животных и других организмов, относящихся к видам, занесенным в Красную книгу Российской Федерации и Красную книгу Волгоградской области, и ухудшающая среду их обитания;

11) выжигание растительности без осуществления мер по предотвращению гибели объектов животного мира;

12) повреждение или уничтожение аншлагов, шлагбаумов, стендов и других предупредительных и информационных знаков, оборудованных мест отдыха.

На всей территории природного парка допускается:

1) государственный экологический мониторинг (государственный мониторинг окружающей среды), изучение природных экосистем и их компонентов;

2) осуществление мероприятий по охране растений, животных и других организмов, относящихся к видам, занесенным в Красную книгу Российской Федерации и Красную книгу Волгоградской области, а также среды их обитания;

3) осуществление мероприятий по обеспечению противопожарной безопасности, а также профилактических мероприятий, способствующих улучшению условий среды обитания растений, животных и других организмов, относящихся к видам, занесенным в Красную книгу Российской Федерации и Красную книгу Волгоградской области;

4) научно-исследовательская и эколого-просветительская работа;

5) выпас и прогон сельскохозяйственных животных на земельных участках, использование которых в указанных целях согласовано с комитетом природных ресурсов, лесного хозяйства и экологии Волгоградской области в установленном им порядке;

6) сенокошение в соответствии с порядком, утвержденным комитетом природных ресурсов, лесного хозяйства и экологии Волгоградской области.

Использование лесных участков из состава земель лесного фонда, расположенных в границах природного парка, и ведение лесного хозяйства на них осуществляются в соответствии с Лесным планом Волгоградской области и лесохозяйственными регламентами лесничеств.

Рекреационная деятельность осуществляется с учетом допустимых рекреационных нагрузок.

В случае если населенный пункт, сведения о границах которого внесены в Единый государственный реестр недвижимости, полностью расположен в границах природного парка, виды разрешенного использования земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в границах такого населенного пункта, устанавливаются правилами землепользования и застройки, которые подлежат согласованию с комитетом природных ресурсов, лесного хозяйства и экологии Волгоградской области.

**Глава 10. Карта градостроительного зонирования**

**Статья 33. Порядок применения градостроительных регламентов**

1. Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости, расположенного в границах населенного пункта, разрешенным считается такое использование, которое соответствует регламентам, установленным настоящими Правилами, в том числе:

1) ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия, экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям, иным условиям в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в соответствующей зоне с особыми условиями использования территории;

2) другим ограничениям на использование объектов капитального строительства (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы);

3) техническим регламентам, региональным и местным нормативам градостроительного проектирования.

2. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, иных объектов недвижимости имеют право самостоятельно выбирать вид (виды) использования недвижимости, разрешенный как основной и вспомогательный к ним для соответствующих территориальных зон, при условии обязательного соблюдения требований технических регламентов, нормативно-технических документов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования.

3. Для использования земельных участков, объектов капитального строительства в соответствии с видом разрешенного использования, определенным как условно разрешенный для данной территориальной зоны, необходимо получение разрешения в соответствии с порядком, установленным настоящими Правилами.

4. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости осуществляется в соответствии с настоящими Правилами при условии выполнения требований технических регламентов.

**Статья 34. Состав и содержание карты градостроительного зонирования**

1. Картой градостроительного зонирования в составе Правил является графическое отображение границ территориальных зон, участков территориальных зон, границ зон с особыми условиями использования территории, отображенных на схематической основе.

2. Карта градостроительного зонирования включает в себя:

1) карту границ территориальных зон населенного пункта;

2) карту границ зон с особыми условиями использования территорий.

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

4. На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке отображаются границы населенных пунктов, входящих в состав поселения, городского округа, границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, границы территорий исторических поселений федерального значения, границы территорий исторических поселений регионального значения. Указанные границы могут отображаться на отдельных картах.

4.1. На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке устанавливаются территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, в случае планирования осуществления такой деятельности. Границы таких территорий устанавливаются по границам одной или нескольких территориальных зон и могут отображаться на отдельной карте.

**Статья 35. Порядок ведения карты градостроительного зонирования**

1. Ведение карты градостроительного зонирования и своевременное отображение внесенных в установленном порядке в нее изменений осуществляются Администрацией.

2. Внесение изменений в карту границ территориальных зон осуществляется в порядке, установленном настоящими Правилами.

3. Внесение изменений в карту границ зон с особыми условиями использования территории может осуществляться на основании нормативных правовых актов, принятых в соответствии с требованиями действующего законодательства.

4. В случае необходимости внесения изменений в границы зон с особыми условиями использования территорий лицо, заинтересованное в отображении таких изменений, либо уполномоченный орган, ответственный за регулирование использования таких зон, уведомляет Комиссию о необходимости внесения соответствующих изменений в Правила землепользования и застройки и в течение пяти дней с такого уведомления представляет в Комиссию документы, подтверждающие правомочность внесения таких изменений.

5. Комиссия в течение тридцати дней принимает решение об отображении указанных изменений на карте границ зон с особыми условиями использования территории.

6. Администрация в течение десяти дней с момента принятия решения обеспечивает внесение изменений в карту границ зон с особыми условиями использования территории и публикацию таких изменений в порядке, аналогичном порядку публикации о внесении изменений в Правила.