

Общество с ограниченной ответственностью  
**«Управление архитектурных исследований»**  
454080, Челябинск, ул.Энтузиастов, 2 оф.505. ОГРН 1087453000227, ИНН/КПП 7453191275/745301001

**Правила землепользования и застройки  
Буринского сельского поселения  
Кунашакского муниципального района Челябинской области**

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**Раздел 1**

**Порядок применения и внесения изменений**

ПЗЗ

Директор ООО «Управление архитектурных исследований»

М.В.Васенев

2022 г.

Правила землепользования и застройки  
Буринского сельского поселения  
Кунашакского муниципального района Челябинской области

**СОСТАВ ПРОЕКТА**

	<b>Правила землепользования и застройки</b>		
	<i>Текстовые материалы</i>		
<b>1</b>	<b>Раздел 1. Порядок применения и внесения изменений</b>		
<b>2.</b>	<b>Раздел 3. Градостроительные регламенты</b>		
	<i>Графические материалы</i>		
<b>3.</b>	<b>Раздел 2. Карта градостроительного зонирования</b>	1	1:25000

### **Запись главного инженера**

Настоящий проект разработан с соблюдением действующего законодательства в области архитектурной деятельности и градостроительства, техническими регламентами и санитарно-эпидемиологическими нормами.

Генеральный план соответствует требованиям статьи 23 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ.

Главный инженер проекта \_\_\_\_\_ М.В. Васенев

### **Состав участников проекта**

Директор ООО «УАИ»	М.Васенев
Главный архитектор	Н. Сомова
Архитекторы	Р. Васенев Т. Захарченко С.Николаева
Кадастровый инженер	Г.Топоренко
Инженеры	М.Белокурова Н. Ильина В. Лещенков

## СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....	6
<b>Раздел I. Порядок применения Правил и внесения в них изменений .....</b>	<b>6</b>
Глава 1. Общие положения .....	6
Статья 1. Правовая основа Правил .....	6
Статья 2. Основные понятия .....	6
Статья 3. Сфера применения Правил .....	8
Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке .....	8
Статья 5. Действие Правил во времени.....	8
Статья 6. Внесение изменений в Правила .....	9
Статья 7. Общественные обсуждения и публичные слушания по вопросам землепользования и застройки.....	10
Глава 2. Полномочия органов местного самоуправления по вопросам землепользования и застройки.....	10
Статья 8. Полномочия органов и должностных лиц сельского поселения в сфере землепользования.....	10
Статья 9. Комиссия по землепользованию и застройке Кунашакского муниципального района .....	11
Глава 3. Подготовка документации по планировке территории .....	12
Статья 10. Порядок подготовки документации по планировке территории.....	12
Статья 11. Требования к содержанию документации по планировке территории.....	13
Статья 12. Порядок согласования и утверждения проектов документации по планировке территории .....	14
Глава 4. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, порядок их изменения.....	15
Статья 13. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.....	15
Статья 14. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	16
Статья 15. Использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительными регламентами.....	16
Статья 16. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами .....	17
Статья 17. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства .....	18
Территориальные зоны .....	20
Глава 5. Виды территориальных зон .....	20
Статья 18. Виды территориальных зон .....	20
<b>Раздел II. Карта градостроительного зонирования .....</b>	<b>22</b>
Глава 6. Виды зон с особыми условиями использования территорий и ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства .....	23
Статья 20. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.....	23
Статья 21. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне объектов культурного наследия.....	23
Статья 22. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах санитарно-защитных зон .....	24
Статья 23. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального	

строительства в границах санитарно-защитных зон от объектов капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции.....	25
Статья 24. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах санитарных разрывов .....	25
Статья 25. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства с учетом зооветеринарных разрывов.....	25
Статья 26. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах ограничений от радиотехнических объектов.....	26
Статья 27. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах санитарной охраны источников питьевого водоснабжения .....	26
Статья 28. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в водоохранных зонах .....	27
Статья 29. Ограничения использования земельных участков в охранных зонах инженерных коммуникаций .....	28
Статья 30. Ограничения использования земельных участков в охранных зонах геодезических пунктов.....	28
Статья 31. Ограничения использования земельных участков в охранных зонах особо охраняемых природных территорий.....	29
Статья 32. Ограничения использования земельных участков в придорожных полосах .....	29

## **Введение**

Правила землепользования и застройки разработаны по заказу Администрации Кунашакского муниципального района Челябинской области (Муниципальный контракт)

Правила землепользования и застройки Буринского сельского поселения Кунашакского муниципального района Челябинской области (далее – Правила) разработаны на основе Генерального плана территории Буринского сельского поселения.

Правила являются документом градостроительного зонирования территории Буринского сельского поселения – разделения территорий на зоны с установлением для каждой из них градостроительного регламента.

## **Раздел I. Порядок применения Правил и внесения в них изменений**

### **Глава 1. Общие положения**

#### **Статья 1. Правовая основа Правил**

1. Правила разработаны в соответствии с в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Челябинской области, Уставом Кунашакского муниципального района и Уставом Буринского сельского поселения, иными муниципальными нормативными правовыми актами поселения.

2. Нормативные правовые акты органов местного самоуправления Буринского сельского поселения (далее - органы местного самоуправления), в т.ч. Администрации Кунашакского муниципального района (далее – Администрации района), Главы Кунашакского муниципального района (далее – Глава района), Администрации Буринского сельского поселения (далее – Администрации поселения), Главы Буринского сельского поселения (далее – Главы поселения), Совета депутатов Буринского сельского поселения (далее – Совета депутатов) по вопросам землепользования и застройки в сельском поселении должны соответствовать настоящим Правилам. До приведения в соответствие указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

#### **Статья 2. Основные понятия**

1. В настоящих Правилах используются следующие понятия:  
правила землепользования и застройки - документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами Собрания (Совета) депутатов в которых устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;

градостроительная деятельность - деятельность по развитию сельского поселения, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;

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

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

территориальные зоны - зоны, для которых в Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты;

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

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

общественные обсуждения или публичные слушания - обсуждение проектов правовых актов органов местного самоуправления по вопросам градостроительной деятельности с участием жителей сельского поселения;

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

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

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

территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары, закрытые водоемы, пляжи, прибрежные полосы и другие объекты);

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

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

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

технический регламент - документ, принятый международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или Федеральным законом, или Указом Президента Российской Федерации, или Постановлением Правительства Российской Федерации и устанавливающий обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации);

градостроительные нормативы и правила - ведомственные нормативные правовые акты, строительные и санитарные нормативы и правила, государственные стандарты.

### **Статья 3. Сфера применения Правил**

1. Требования настоящих Правил направлены на достижение следующих целей:
  - 1) создание условий для устойчивого развития территории сельского поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
  - 2) создание условий для планировки территории сельского поселения;
  - 3) обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
  - 4) создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.
2. Настоящие Правила регулируют отношения, возникающие в связи с:
  - 1) регулированием землепользования и застройки органами местного самоуправления;
  - 2) изменением видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
  - 3) подготовкой документации по планировке территории органами местного самоуправления;
  - 4) проведением общественных обсуждений и публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
  - 5) внесением изменений в Правила;
  - 6) проведением градостроительного зонирования территории сельского поселения и установлением градостроительных регламентов в отношении земельных участков и объектов капитального строительства;
  - 7) иными вопросами землепользования и застройки.
3. Правила действуют на всей территории сельского поселения и обязательны для исполнения органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами.
4. При осуществлении градостроительной деятельности наряду с настоящими Правилами применяются технические регламенты, градостроительные нормативы и правила.

### **Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке**

1. Настоящие Правила являются открытыми и доступными для всех физических и юридических лиц.
2. Правила подлежат официальному опубликованию в средствах массовой информации, размещению на сайтах Администрации поселения в сети Интернет.
3. По обращениям физических и юридических лиц Администрация поселения предоставляет сведения градостроительных регламентов, характеризующие условия землепользования и застройки земельных участков, кварталов, микрорайонов и иных элементов планировочной структуры.

### **Статья 5. Действие Правил во времени**

1. Настоящие Правила применяются к отношениям, правам и обязанностям, возникшим после вступления в силу Правил.
2. Разрешения на строительство, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, выданные до вступления в силу настоящих Правил, являются действительными.
3. Установленные Правилами градостроительные регламенты не являются препятствием для оформления в установленном законодательством порядке прав на объекты капитального строительства, построенные или реконструированные до вступления в силу Правил или решений о внесении изменений в Правила, в том числе без разрешения на



строительство и (или) разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, фактическое использование которых соответствовало градостроительным регламентам, действующим на момент завершения строительства или реконструкции данных объектов капитального строительства.

Принятые до вступления в силу Правил муниципальные правовые акты по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей Правилам.

Разрешения на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, выданные физическим и юридическим лицам до вступления в силу настоящих Правил, решений о внесении изменений в Правила являются действительными. Разрешения на ввод в эксплуатацию построенных или реконструированных на основе таких разрешений на строительство объектов капитального строительства выдаются в соответствии с действующими на момент выдачи разрешения на строительство градостроительными регламентами.

Градостроительные планы земельных участков, решения о предварительном согласовании места размещения объекта, выданные (принятые) до вступления в силу настоящих Правил, решений о внесении изменений в Правила применяются в части, не противоречащей установленным Правилами градостроительным регламентам.

При выявлении земельных участков, сведения о границах которых были внесены в земельный кадастр до вступления в силу Правил и расположенных на территориях, отнесенных Правилами к двум и более территориальным зонам, администрация района не позднее тридцати дней со дня получения соответствующей информации направляет в Комиссию предложение о внесении в Правила изменений, касающихся отнесения данных земельных участков к одной территориальной зоне. Комиссия обеспечивает внесение указанных изменений в Правила в соответствии со статьей 16 Правил.

До внесения в Правила изменений земельные участки, расположенные на территориях, отнесенных Правилами к двум и более территориальным зонам, используются по выбору правообладателей таких земельных участков в соответствии с любым из градостроительных регламентов, установленных Правилами применительно к данным территориальным зонам.

Не допускается предоставление гражданам и юридическим лицам земельных участков, находящихся в муниципальной собственности поселения и расположенных в границах двух и более различных территориальных зон, до внесения в Правила изменений.

Предельные размеры земельных участков, установленные Правилами, не применяются к земельным участкам:

- сформированным до вступления в силу Правил;
- предоставляемым в собственность бесплатно из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности льготным категориям граждан.

## **Статья 6. Внесение изменений в Правила**

1. Основания для рассмотрения Главой поселения вопроса о внесении изменений в Правила и перечень субъектов, уполномоченных на представление в Комиссию предложений о внесении изменений в Правила, устанавливаются статьей 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Рассмотрение предложений о внесении изменений в Правила производится Комиссией в течение тридцати дней со дня их внесения.

По результатам рассмотрения предложения по внесению изменений в Правила Комиссией принимается заключение, содержащее одну из следующих рекомендаций:

- о принятии предложения по внесению изменений в Правила и о внесении соответствующих изменений в Правила;
- об отклонении предложения по внесению изменений в Правила, с указанием причин отклонения.

Комиссия направляет заключение Главе поселения, который в течение двадцати пяти дней со дня получения такого заключения с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, издает постановление администрации района о подготовке проекта внесения изменений в Правила (далее также – проект о внесении изменений в Правила) или об отклонении предложения о внесении изменений в Правила с указанием причин отклонения.

В постановлении администрации района о подготовке проекта решения о внесении изменений в Правила устанавливаются:

- порядок и сроки проведения работ по подготовке проекта решения о внесении изменений в Правила;
  - порядок направления в Комиссию предложений заинтересованных лиц по подготовке проекта решения о внесении изменений в Правила;
  - иные положения, касающиеся организации указанных работ.
- Администрация поселения не позднее десяти дней со дня издания постановления администрации района о подготовке проекта решения о внесении изменений в Правила обеспечивает обнародование указанного постановления в порядке, установленном Уставом поселения для официального обнародования муниципальных правовых актов, а отдел архитектуры и градостроительства Администрации района обеспечивает размещение на официальном сайте поселения или муниципального района в сети Интернет.

## **Статья 7. Общественные обсуждения и публичные слушания по вопросам землепользования и застройки**

1. Общественные обсуждения или публичные слушания по вопросам землепользования и застройки проводятся в целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, обеспечения прав граждан на участие в принятии решений по вопросам землепользования и застройки органами местного самоуправления.

2. На общественные обсуждения или публичные слушания выносятся:

- 1) проект генерального плана поселения, внесение изменений в генеральный план поселения
- 2) проект правил землепользования и застройки, проект нормативного правового акта о внесении в них изменений;
- 3) проекты планировки территорий и проекты межевания территорий;
- 4) вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 5) вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 6) по иным вопросам, установленным законодательством о градостроительной деятельности.

3. Общественные обсуждения или Публичные слушания проводятся в порядке, установленном Градостроительным кодексом и Положением об организации и порядке проведения общественных обсуждений и публичных слушаний по проектам правил землепользования и застройки в поселении.

## **Глава 2. Полномочия органов местного самоуправления по вопросам землепользования и застройки**

### **Статья 8. Полномочия органов и должностных лиц сельского поселения в сфере землепользования**

1. К полномочиям органа местного самоуправления в области землепользования и застройки относятся:

- 1) утверждение Правил и внесение в них изменений;
- 2) иные полномочия в соответствии с законодательством.

2. К полномочиям главы местной администрации относятся:

1) утверждение подготовленной на основе Генерального плана документации по планировке территории, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

2) принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения;

3) принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения;

- 4) иные полномочия в соответствии с законодательством.

3. К полномочиям Администрации района относятся:

- 1) подготовка документации по планировке территории;

2) создание комиссии по землепользованию и застройке, утверждение состава данной Комиссии и Положения о ней;

3) формирование, утверждение границ земельных участков в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;

4) выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территории сельского поселения, или принятие решений об отказе в выдаче таких разрешений;

5) иные полномочия в соответствии с законодательством Полномочия Администрации района в области землепользования и застройки осуществляются ее структурными подразделениями, наделенными соответствующей компетенцией по решению вопросов градостроительной деятельности, управления муниципальной собственностью, земельными ресурсами. Положения о таких структурных подразделениях утверждаются постановлениями Администрации района.

## **Статья 9. Комиссия по землепользованию и застройке Кунашакского муниципального района**

1. Комиссия формируется в целях обеспечения требований законодательства Российской Федерации, Челябинской области и настоящих Правил, предъявляемых к землепользованию и застройке.

2. Комиссия осуществляет свою деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Челябинской области и настоящими Правилами, а также в соответствии с Положением о Комиссии, утверждаемым Постановлением главы местной администрации.

3. Комиссия:

- организует проведение общественных обсуждений или публичных слушаний в случаях и в порядке, установленных статьёй 7 Правил;

- рассматривает заявления физических и юридических лиц о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в порядке, установленном статьёй 17 Правил;

- рассматривает заявления физических и юридических лиц о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в порядке, установленном статьёй 17 Правил;

- готовит и направляет Главе поселения заключение с рекомендациями о внесении изменений в Правила или об отклонении предложений о внесении изменений в порядке, установленном статьёй 6 Правил;
- осуществляет иные полномочия в соответствии с законодательством.

### **Глава 3. Подготовка документации по планировке территории**

#### **Статья 10. Порядок подготовки документации по планировке территории**

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется Администрацией района самостоятельно либо на основании муниципального контракта, заключенного по итогам размещения заказа в соответствии с законодательством Российской Федерации, за исключением случая, если в отношении земельного участка заключен договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства либо договор о развитии застроенной территории.

2. Подготовка документации по планировке территории в границах таких земельных участков или территории осуществляется лицами, с которыми заключены соответствующие договоры. Подготовка документации по планировке территории, в том числе предусматривающей размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, может осуществляться физическими или юридическими лицами за счет их средств.

3. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в подготовке документации по планировке территории, обращается на имя Главы района с заявлением о подготовке документации по планировке соответствующей территории. В заявлении должна быть указана цель разработки документации по планировке территории.

4. Зарегистрированное заявление о подготовке документации по планировке территории в течение 3 (трех) дней направляется в отдел архитектуры и градостроительства Администрации района (далее - Отдел архитектуры и градостроительства).

По результатам рассмотрения заявления Отдел архитектуры и градостроительства в срок до 30 (тридцати) дней осуществляет:

- подготовку проекта правового акта Администрации района о подготовке документации по планировке территории, обязательным приложением к которому является задание на разработку документации по планировке территории;
- передачу указанного проекта правового акта на согласование уполномоченными лицами и утверждение Главой района;
- направление мотивированного отказа в подготовке документации по планировке территории, содержащего исчерпывающий перечень оснований, препятствующих подготовке документации по планировке территории, при их наличии.

Отказ в подготовке документации по планировке территории может быть обжалован в судебном порядке.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании правового акта Администрации района.

5. В случае поступления заявлений о принятии решений о подготовке документации по планировке территории от лиц, с которыми заключен договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства либо договор о развитии застроенной территории, Отдел архитектуры и градостроительства в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней со дня поступления указанного заявления готовит проект правового акта Администрации района о подготовке документации по планировке территории.

Правовой акт Администрации района о подготовке документации по планировке территории принимается Администрацией района и подлежит обнародованию в порядке, установленном для официального обнародования муниципальных правовых актов, в течение

3 (трех) дней со дня принятия такого правового акта и размещается на официальном сайте Администрации района в сети Интернет.

Со дня опубликования правового акта Администрации района о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе предоставить в Администрацию района или Отдел архитектуры и градостроительства свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

После процедуры утверждения правового акта Администрации района о подготовке документации по планировке территории, в течение 3 (трех) дней заявитель получает один экземпляр правового акта Администрации района о подготовке документации по планировке территории.

Со дня издания правового акта Администрации района о подготовке документации по планировке территории на всех заинтересованных лиц, имеющих намерение подготовить документацию по планировке соответствующей территории за свой счет, распространяется общий порядок, утвержденный настоящим Положением.

Заинтересованные лица имеют право обратиться за получением задания на разработку документации по планировке территории в порядке, установленном настоящим Положением, а также обязаны проинформировать Администрацию района о намерении проведения работ по разработке документации по планировке территории с целью направления им поступивших предложений о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

Отдел архитектуры и градостроительства обеспечивает подготовку документации по планировке территории на основании требований законодательства Российской Федерации, Генерального плана поселения или населенного пункта и Правил землепользования и застройки.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, генеральных планов сельских поселений и населенных пунктов района, Правил землепользования и застройки в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

## **Статья 11. Требования к содержанию документации по планировке территории**

1. Порядок подготовки документации по планировке территории устанавливается Градостроительным кодексом Российской Федерации, принимаемыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Российской Федерации, настоящими Правилами и иными нормативными правовыми актами Кунашакского муниципального района.

2. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается Администрацией района по инициативе указанного органа либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории, а также на основании заявлений о принятии решений о подготовке документации по планировке территории от лиц, с которыми заключен договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства либо договор о развитии застроенной территории.

3. Подготовка документации по планировке территории обеспечивается:

1) органами местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством;

2) победителем торгов на право аренды земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

4. Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию, включающих в себя материалы в графической форме, и пояснительную записку. В состав материалов по обоснованию проекта планировки территории может входить схема застройки территории.

5. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

6. Глава района с учетом протокола общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку в Администрацию поселения или заявителю с учетом указанных протокола и заключения.

## **Статья 12. Порядок согласования и утверждения проектов документации по планировке территории**

В течение 30 (тридцати) дней с даты поступления проекта документации по планировке территории Комиссия по рассмотрению документации по планировке территории осуществляет проверку документации по планировке территории.

По результатам проверки Комиссия по рассмотрению документации по планировке территории:

1) выдает заявителю документ, подтверждающий соответствие подготовленного проекта документации по планировке территории требованиям и направляет проект документации по планировке территории Главе района для принятия решения о назначении и проведении общественных обсуждений или публичных слушаний;

2) отклоняет подготовленный проект документации по планировке территории от согласования и направляет ее на доработку.

При принятии решения о направлении проекта документации по планировке территории на доработку в адрес заявителя направляется заключение за подписью председателя Комиссии по рассмотрению документации по планировке территории с указанием исчерпывающего перечня замечаний со ссылкой на несоответствие указанного проекта нормативным правовым документам.

При устранении замечаний и представлении доработанного проекта документации по планировке территории Комиссия по рассмотрению документации по планировке территории осуществляет проверку документации по планировке территории в течение 30 (тридцати) дней с даты повторного представления проекта.

В случае несоответствия планируемых к размещению (реконструкции) объектов капитального строительства градостроительным регламентам Правил, заявитель вправе направить в Комиссию по рассмотрению документации по планировке территории предложения о внесении изменений в Правила, заявление на получение разрешения на условно-разрешенный вид использования, превышение допустимых параметров строительства или внести изменения в подготовленный проект документации по планировке территории.

Документация по планировке территории до ее утверждения подлежит обязательному рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

Порядок организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории определяется в соответствии с положением о порядке проведения общественных обсуждений или публичных слушаний.

Подготовленная в соответствии с настоящим Порядком документация по планировке территории утверждается Главой района.

Комиссия по рассмотрению документации по планировке территории не позднее чем через 15 (пятнадцать) дней со дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний направляет Главе района проект постановления Администрации района об утверждении документации по планировке территории, документ, подтверждающий соответствие проекта документации по планировке территории требованиям настоящего Положения, протокол общественных обсуждений или публичных слушаний по рассмотрению документации по планировке территории и заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний.

Глава района с учетом протокола общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту планировки территории, проекту межевания территории и заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и направлении ее в орган местного самоуправления или заявителю на доработку с учетом указанных протокола и заключения общественных обсуждений или публичных слушаний.

Утвержденная документация по планировке территории подлежит обнародованию в порядке, установленном для официального обнародования муниципальных правовых актов, в течение 10 (десяти) дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте Администрации района в сети Интернет.

Утвержденная документация по планировке территории и обязательные приложения к постановлению Главы района хранятся в архиве Отдела архитектуры и градостроительства в установленном порядке.

#### **Глава 4. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, порядок их изменения**

##### **Статья 13. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Применительно к территориальным зонам, отображенным на карте градостроительного зонирования, в составе градостроительных регламентов устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (глава 5 настоящих Правил).

Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 01.09.2014 №540 (далее - классификатор).

2. К земельным участкам и объектам капитального строительства, расположенным в зонах ограничений, виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства применяются с учетом требований, предусмотренных Главой 6 настоящих Правил.

3. Устанавливаются следующие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- 1) основные виды разрешенного использования;
- 2) условно разрешенные виды использования;
- 3) вспомогательные виды разрешенного использования.

4. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений,

государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования, при условии соблюдения технических регламентов.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства допускаются только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляются совместно с ними.

5. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 16 настоящих Правил.

6. Содержание видов разрешенного использования, установленных градостроительными регламентами, допускает без отдельного указания размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное.

7. Допускается осуществление двух и более разрешенных видов использования в пределах одного земельного участка, в том числе в пределах одного объекта капитального строительства, при условии соблюдения требований технических регламентов, строительных, санитарных, экологических и противопожарных норм и правил, иных требований, предъявляемых законодательством Российской Федерации. В объектах капитального строительства, сочетающих различные виды использования, помещения, предполагающие нежилые виды использования, должны располагаться под помещениями жилого назначения.

#### **Статья 14. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

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

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

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

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

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

5) иные показатели.

2. Минимальные отступы от границ земельных участков со стороны красных линий улиц (проездов) в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, определяются с учетом требований к удаленности объектов капитального строительства от красных линий улиц (проездов).

#### **Статья 15. Использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительными регламентами**



1. Земельный участок и прочно связанные с ним объекты капитального строительства не соответствуют установленному градостроительному регламенту территориальных зон в случае, если:

- 1) виды их использования не входят в перечень видов разрешенного использования;
- 2) их размеры не соответствуют предельным значениям, установленным градостроительным регламентом.

2. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

3. Реконструкция указанных в части 2 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

4. В случае если использование указанных в части 2 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

## **Статья 16. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами**

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

2. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования, отнесенный градостроительным регламентом к перечню основных или вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, осуществляется правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства без дополнительных согласований и разрешений, за исключением случаев, предусмотренных частью 6 статьи 13 Правил.

3. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования, отнесенный градостроительным регламентом к перечню условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства, осуществляется правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства в порядке, предусмотренном статьей 17 Правил.

4. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования, не предусмотренный градостроительным регламентом, осуществляется путем внесения изменений в Правила в порядке, предусмотренном статьей 6 Правил.

5. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.

**Статья 17. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

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

2. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее – разрешение на условно разрешенный вид использования), разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее – разрешение на отклонение) направляет заявление о предоставлении соответствующего разрешения в Комиссию в порядке, установленном частями 4 - 8 настоящей статьи Правил.

3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, разрешения на отклонение подлежит обсуждению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, проводимых в порядке, предусмотренном статьей 7 Правил в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

4. На основании заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний Комиссия в срок, не превышающий десяти дней со дня опубликования заключения, осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, разрешение на отклонение или об отказе в предоставлении таких разрешений и направляет их Главе поселения. Рекомендации Комиссии должны учитывать результаты общественных обсуждений или публичных слушаний и быть мотивированными.

5. Заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, разрешения на отклонение направляется физическими и (или) юридическими лицами в Комиссию и должно содержать следующую информацию:

1) фамилия, имя, отчество, место жительства заявителя, данные документа, удостоверяющего личность гражданина Российской Федерации, номер контактного телефона - в случае подачи заявления физическим лицом;

2) фамилия, имя, отчество, место жительства заявителя, данные документа, удостоверяющего личность гражданина Российской Федерации, дата и государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации индивидуального предпринимателя, идентификационный номер налогоплательщика, номер контактного телефона - в случае подачи заявления индивидуальным предпринимателем;

3) полное наименование, организационно-правовая форма и место нахождения заявителя, дата и государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации юридического лица, идентификационный номер налогоплательщика, номер контактного телефона и факса - в случае подачи заявления юридическим лицом;

4) данные о земельном участке и объекте капитального строительства, для которых испрашивается условно разрешенный вид использования, отклонение от предельных

параметров (адрес, кадастровый (условный) номер, площадь, высота и этажность объекта капитального строительства, сведения о сетях инженерно-технического обеспечения);

5) сведения о правах заявителя и правоустанавливающих документах на земельный участок и объект капитального строительства, для которых испрашивается условно разрешенный вид использования, отклонение от предельных параметров;

6) испрашиваемый заявителем условно разрешенный вид использования, испрашиваемое заявителем отклонение от предельных параметров;

7) обоснование необходимости предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, в том числе сведения о планируемой деятельности и (или) объектах капитального строительства, которые планируется построить или реконструировать, а также сведения о воздействии указанной деятельности и объектов на окружающую среду, о соответствии санитарно-эпидемиологическим требованиям, требованиям технических регламентов;

8) обоснование необходимости предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров, в том числе описание характеристик земельного участка, неблагоприятных для застройки, а также подтверждение соответствия испрашиваемых отклонений требованиям технических регламентов;

9) сведения о соседних земельных участках и объектах капитального строительства, на них расположенных, с указанием их адресов и правообладателей;

10) подтверждение готовности нести расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений или публичных слушаний, предусмотренных настоящей статьей.

5. К заявлению, предусмотренному частью 4 настоящей статьи, должны прилагаться следующие документы:

1) копии документов, удостоверяющих личность заявителя - физического лица, либо выписка из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей - для индивидуальных предпринимателей или выписка из единого государственного реестра юридических лиц - для юридических лиц;

2) кадастровый паспорт земельного участка и технический план объекта капитального строительства, для которых испрашивается условно разрешенный вид использования, отклонение от предельных параметров, либо нотариально заверенные копии указанных документов;

3) нотариально заверенные копии правоустанавливающих документов, удостоверяющих права заявителя на земельный участок и объект капитального строительства, для которых испрашивается условно разрешенный вид использования, отклонение от предельных параметров;

4) документы, подтверждающие обстоятельства, указанные в пунктах 7 и 8 части 4 настоящей статьи;

5) ситуационный план, фиксирующий расположение соседних земельных участков и объектов капитального строительства, на них расположенных, с указанием их адресов;

6) доверенность – в случае подачи заявления представителем заявителя – физического лица, индивидуального предпринимателя, или представителем заявителя – юридического лица, если представитель заявителя не является в соответствии с выпиской из единого государственного реестра юридических лиц лицом, имеющим право действовать от имени юридического лица без доверенности.

6. Заявление и документы, предусмотренные частями 4 и 5 настоящей статьи, подаются в Комиссию заявителем или его представителем лично либо направляется по почте заказным письмом с уведомлением о вручении. В последнем случае днем получения Комиссией заявления считается день вручения заказного письма.

7. Документы (их копии или сведения, содержащиеся в них), указанные в пунктах 2, 3 части 5 настоящей статьи запрашиваются Комиссией в государственных органах, органах местного самоуправления и подведомственных государственным органам или органам

местного самоуправления организациях, в распоряжении которых находятся указанные документы в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами Челябинской области, правовыми актами поселения, если заявитель не представил указанные документы самостоятельно.

8. Документы, указанные в части 7 настоящей статьи, направляются заявителем самостоятельно, если указанные документы (их копии или сведения, содержащиеся в них) отсутствуют в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9. Комиссия рассматривает заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров в течение пяти рабочих дней со дня поступления такого заявления.

10. По результатам рассмотрения Комиссией заявления подготавливается заключение, содержащее одну из следующих рекомендаций:

о назначении общественных обсуждений или публичных слушаний;

о невозможности назначения общественных обсуждений или публичных слушаний.

11. Заключение Комиссии с рекомендацией о невозможности назначения общественных обсуждений или публичных слушаний может быть принято только при наличии одного или нескольких из следующих условий:

1) заявление подано с нарушением требований, установленных настоящей статьей;

2) заявление содержит недостоверную информацию;

3) у заявителя отсутствуют права на земельный участок и объект капитального строительства, для которых испрашивается условно разрешенный вид использования, отклонение от предельных параметров.

12. Глава района не позднее трех дней со дня получения заключения Комиссии, предусмотренного частью 8 настоящей статьи, издает постановление администрации района о назначении общественных обсуждений или публичных слушаний или о невозможности назначения общественных обсуждений или публичных слушаний.

13. Не позднее десяти дней со дня принятия постановления о назначении общественных обсуждений или публичных слушаний, Комиссия направляет сообщения о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, разрешения на отклонение правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение.

## **Раздел II. Территориальные зоны**

. На территориях городских и сельских поселений могут устанавливаться территориальные зоны следующих видов: . На территориях городских и сельских поселений могут устанавливаться территориальные зоны следующих видов:

### **Глава 5. Виды территориальных зон**

#### **Статья 18. Виды территориальных зон**

	Наименование территориальных зон
	<b>Зоны жилой застройки</b>
ЖЗ	Жилые зоны
	<b>Зоны общественного использования объектов капитального строительства</b>
О1	Общественно-деловые зоны
	<b>Зоны производственной деятельности</b>

Правила землепользования и застройки  
Буринского сельского поселения  
Кунашакского муниципального района Челябинской области

П1	Производственная зона
	инженерной инфраструктуры
	<b>Зоны транспортной инфраструктуры</b>
Т	Зона транспортной инфраструктуры
	<b>Зоны сельскохозяйственного использования</b>
Сх1	Зона сельскохозяйственного использования
Сх2	Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения
Сх3	Зона сельскохозяйственных угодий
	<b>Зоны рекреационного назначения</b>
Р	Зона рекреационного назначения

Примечание:

На карте градостроительного зонирования и в пояснительной записке приняты следующие обозначения:

Ж (2.1; 2.1.1; 2.2; 2.3;) \*, где

Ж - вид территориальной зоны;

(2.0) – код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка, предусмотренное классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 №540 (в ред. Приказа Минэкономразвития России от 30.09.2015 № 709).



## **Глава 6. Виды зон с особыми условиями использования территорий и ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства**

### **Статья 20. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. На карте градостроительного зонирования в виде зон ограничений устанавливаются зоны с особыми условиями использования территорий.
2. Устанавливаются следующие виды зон ограничений:
  - 1) зона объектов культурного наследия;
  - 2) санитарно-защитные зоны;
  - 3) санитарно-защитные зоны от объектов капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции;
  - 4) санитарные разрывы;
  - 5) зооветеринарные разрывы;
  - 6) зоны ограничений от радиотехнических объектов;
  - 7) зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;
  - 8) водоохранные зоны;
  - 9) охранные зоны инженерных коммуникаций;
  - 10) охранные зоны геодезических пунктов
  - 11) охранные зоны особо охраняемых природных территорий
  - 12) придорожные полосы.
3. В пределах границ зон ограничений градостроительные регламенты, установленные в разделе III настоящих Правил, применяются с учетом требований, предусмотренных статьями 21 - 32 настоящих Правил.
4. После утверждения проектов санитарно-защитных зон, зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения в настоящие Правила вносятся изменения в установленном порядке.

### **Статья 21. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне объектов культурного наследия**

1. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, отнесенных к объектам культурного наследия и расположенных в границах зоны объектов культурного наследия, осуществляется в соответствии с ниже перечисленными ограничениями:
  - 1) осуществление архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта и других видов градостроительной деятельности по согласованию с органами государственной власти в области охраны объектов культурного наследия в порядке, установленном нормативными правовыми актами Российской Федерации;
  - 2) обеспечение неизменности облика и интерьера объектов культурного наследия;
  - 3) обеспечение режима содержания объектов культурного наследия;
  - 4) обеспечение доступа к объектам культурного наследия, устанавливаемого органами местного самоуправления по согласованию с органами государственной власти в области охраны объектов культурного наследия;
  - 5) не допускается размещать склады и производства взрывчатых и огнеопасных материалов, материалов, загрязняющих интерьер объектов культурного наследия, их фасад, прилегающую территорию и водные объекты, а также материалов, имеющих вредные парообразные, газообразные и иные выделения;



6) не допускается размещать производства, имеющие оборудование, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие на конструкции объектов культурного наследия, независимо от их мощности;

7) не допускается размещать производства и лаборатории, связанные с неблагоприятным для объектов культурного наследия температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ.

2. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не отнесенных к объектам культурного наследия и расположенных в границах зоны объектов культурного наследия, осуществляется в соответствии с ограничениями, установленными подпунктами 5, 6, 7 пункта 1 настоящей статьи.

3. Проектная документация на реконструкцию и капитальный ремонт объектов культурного наследия выполняется в соответствии с требованиями к сохранению объектов культурного наследия, установленными нормативными правовыми актами Российской Федерации, и подлежит обязательной государственной историко-культурной экспертизе.

4. Архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция и капитальный ремонт объектов капитального строительства, не отнесенных к объектам культурного наследия, а также другие виды градостроительной деятельности в зоне объектов культурного наследия осуществляются по согласованию с органами государственной власти в области охраны объектов культурного наследия в порядке, установленном нормативными правовыми актами Российской Федерации.

## **Статья 22. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах санитарно-защитных зон**

1. Использование земельных участков и объектов капитального строительства в санитарно-защитных зонах осуществляется с учетом ограничений, предусмотренных частями 2 - 4 настоящей статьи.

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

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

4. Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства: нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды,



канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

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

6. Архитектурно-строительное проектирование, строительство и реконструкция объектов капитального строительства в границах санитарно-защитных зон осуществляется по согласованию с органами государственной власти в области санитарно-эпидемиологического надзора в порядке, установленном нормативными правовыми актами Российской Федерации.

7. Границы санитарно-защитных зон и регламент использования устанавливаются в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов", утвержденными постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 г. N 74.

### **Статья 23. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах санитарно-защитных зон от объектов капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции**

1. Санитарно-защитные зоны от объектов капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции, устанавливаются в отношении объектов капитального строительства, которые не соответствуют градостроительному регламенту.

2. Использование земельных участков и объектов капитального строительства в границах указанных санитарно-защитных зон осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами после сноса или реконструкции соответствующих объектов капитального строительства.

3. На использование земельных участков и объектов капитального строительства в границах санитарно-защитных зон от объектов капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции, не распространяются ограничения, указанные в частях 2-4 статьи 20 настоящих Правил.

### **Статья 24. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах санитарных разрывов**

1. Характеристика и регламент использования санитарных разрывов аналогичен режиму для санитарно-защитных зон. Границы санитарных разрывов и регламент использования устанавливаются в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов", утвержденными постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 N 74.

### **Статья 25. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства с учетом зооветеринарных разрывов**

1. Зооветеринарный разрыв устанавливается в соответствии с СП 19.13330.2011. «Свод правил. Генеральные планы сельскохозяйственных предприятий. Актуализированная редакция СНиП II-97-76\*», минимальное расстояние между животноводческими предприятиями, препятствующее распространению эпизоотий и других заболеваний животных. Рассмотрение указанных разрывов, их установление на местности и регламент

использования производится в составе проектной документации на стадии генеральных планов сельскохозяйственных предприятий.

## **Статья 26. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах ограничений от радиотехнических объектов**

1. Границы зон ограничений от радиотехнических объектов и регламент использования устанавливаются в соответствии с СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03 «Гигиенические требования к размещению и эксплуатации передающих радиотехнических объектов», утвержденными постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 09.06.2003 N 135.

## **Статья 27. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах санитарной охраны источников питьевого водоснабжения**

1. Границы зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения, в том числе подземных и поверхностных источников водоснабжения, установлены в соответствии с границами первого, второго, третьего пояса зон санитарной охраны источников водоснабжения.

2. Согласно требованиям СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения», граница первого пояса устанавливается на расстоянии не менее 30 м от водозабора - при использовании защищенных подземных вод и на расстоянии не менее 50 м - при использовании недостаточно защищенных подземных вод. Граница второго и третьего пояса ЗСО определяется гидродинамическими расчетами.

3. В первом поясе ЗСО подземных водозаборов не допускается:

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

4. Во втором и третьем поясе ЗСО подземных водозаборов не допускается:

- закачка отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли,
- размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

5. Во втором поясе ЗСО подземных водозаборов не допускается:

- размещение мест захоронения, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;
- применение удобрений и ядохимикатов;
- рубка леса главного пользования.

6. Зона санитарной охраны водопроводных сооружений, расположенных вне территории водозабора, представлена первым поясом (строого режима), водоводов - санитарно-защитной полосой.

7. Граница первого пояса ЗСО водопроводных сооружений принимается на расстоянии:

- от стен запасных и регулирующих емкостей, фильтров и контактных осветлителей - не менее 30 м;

- от водонапорных башен - не менее 10 м;
- от остальных помещений (отстойники, реагентное хозяйство, склад хлора, насосные станции и др.) - не менее 15м.

8. По согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора первый пояс ЗСО для отдельно стоящих водонапорных башен, в зависимости от их конструктивных особенностей, может не устанавливаться. При расположении водопроводных сооружений на территории объекта указанные расстояния допускается сокращать по согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора, но не менее чем до 10м.

9. Ширину санитарно-защитной полосы следует принимать по обе стороны от крайних линий водопровода:

- а) при отсутствии грунтовых вод не менее 10 м при диаметре водоводов до 1 000 мм и не менее 20 м при диаметре водоводов более 1 000 мм;

- б) при наличии грунтовых вод - не менее 50 м вне зависимости от диаметра водоводов.

10. В случае необходимости допускается сокращение ширины санитарно-защитной полосы для водоводов, проходящих по застроенной территории, по согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора. При наличии расходного склада хлора на территории расположения водопроводных сооружений размеры санитарно-защитной зоны до жилых и общественных зданий устанавливаются с учетом правил безопасности при производстве, хранении, транспортировании и применении хлора.

11. В пределах санитарно-защитной полосы водоводов должны отсутствовать источники загрязнения почвы и грунтовых вод. Не допускается прокладка водоводов по территории свалок, полей ассенизации, полей фильтрации, полей орошения, кладбищ, скотомогильников, а также прокладка магистральных водоводов по территории промышленных и сельскохозяйственных предприятий.

## **Статья 28. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в водоохранных зонах**

1. Водоохранные зоны водных объектов устанавливаются 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 границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности в соответствии с водным законодательством.

3. В границах водоохранных зон запрещается:

- 1) использование сточных вод для удобрения почв;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;

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

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

4. В границах прибрежных защитных полос наряду с установленными частью 3 настоящей статьи ограничениями запрещаются:

- 1) распашка земель;

- 2) размещение отвалов размываемых грунтов;

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

5. В границах водоохранных зон допускаются проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных

объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

6. Дополнительно устанавливаются полосы земли вдоль береговой линии (границы водного объекта) водного объекта общего пользования (береговая полоса), предназначенной для общего пользования. Каждый гражданин вправе пользоваться (без использования механических транспортных средств) береговой полосой водных объектов общего пользования для передвижения и пребывания около них, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств.

7. Границы водоохранных зон, прибрежных защитных полос, береговых полос и регламент использования устанавливаются в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации от 3.06.2006 N 74-ФЗ.

## **Статья 29. Ограничения использования земельных участков в охранных зонах инженерных коммуникаций**

1. В целях обеспечения сохранности и создания необходимых условий эксплуатации линейных объектов инженерных коммуникаций устанавливаются охранные зоны (коридоры), а также особые условия использования земельных участков, расположенных в пределах охранных зон, обеспечивающие безопасное функционирование и эксплуатацию указанных объектов.

2. Границы охранных зон ЛЭП и регламент использования охранных коридоров устанавливаются в соответствии с Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 N 160.

3. Охранные зоны газораспределительных сетей и ограничения в использовании земельных участков, входящих в охранные зоны, устанавливаются в соответствии с Правилами охраны газораспределительных сетей, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 N 878.

4. Полоса отвода и охранный зона железной дороги устанавливаются "Правилами установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог", утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 12.10.2006 N 611.

5. Охранные зоны коммунальных тепловых сетей и ограничения в использовании земельных участков, входящих в охранные зоны, устанавливаются "Типовыми правилами охраны коммунальных тепловых сетей", утвержденными приказом Минстроя Российской Федерации от 17.08.1992 N 197.

Минимально допустимые расстояния от тепловых сетей до зданий, сооружений, линейных объектов определяются в зависимости от типа прокладки, а также климатических условий конкретной местности и подлежат обязательному соблюдению при проектировании, строительстве и ремонте указанных объектов в соответствии с требованиями "СП 124.13330.2012. Свод правил. Тепловые сети. Актуализированная редакция СНиП 41-02-2003", утвержденными приказом Минрегиона Российской Федерации от 30.06.2012 N 280.

6. Охранные зоны линий и сооружений связи и ограничения в использовании земельных участков, входящих в охранные зоны, устанавливаются "Правилами охраны линий и сооружений связи Российской Федерации", утвержденными постановлением Правительства РФ от 09.06.1995 N 578.

## **Статья 30. Ограничения использования земельных участков в охранных зонах геодезических пунктов**

1. Астрономо-геодезические, геодезические, нивелирные и гравиметрические пункты, наземные знаки и центры этих пунктов (далее - геодезические пункты), в том числе размещенные на световых маяках, навигационных знаках и других инженерных конструкциях и построенные за счет средств федерального бюджета, относятся к федеральной собственности и находятся под охраной государства.

2. Охранные зоны геодезических пунктов и ограничения в использовании земельных участков, входящих в охранные зоны, устанавливаются согласно «Положению об охранных зонах и охране геодезических пунктов», утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 7.10.1996 № 1170.

### **Статья 31. Ограничения использования земельных участков в охранных зонах особо охраняемых природных территорий**

1. Особо охраняемые природные территории - участки земли, водной поверхности и воздушного пространства над ними, где располагаются природные комплексы и объекты, которые имеют особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое, рекреационное и оздоровительное значение, которые изъяты решениями органов государственной власти полностью или частично из хозяйственного использования и для которых установлен режим особой охраны.

2. Охранные зоны особо охраняемых природных территорий и ограничения в использовании земельных участков, входящих в охранные зоны, устанавливаются согласно «Правил создания охранных зон отдельных категорий особо охраняемых природных территорий, установления их границ, определения режима охраны и использования земельных участков и водных объектов в границах таких зон», утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 19 февраля 2015г. № 138.

### **Статья 32. Ограничения использования земельных участков в придорожных полосах**

1. Для автомобильных дорог, за исключением автомобильных дорог, расположенных в границах населенных пунктов, устанавливаются придорожные полосы. В соответствии с Федеральным законом «Об автомобильных дорогах и дорожной деятельности в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 8.11.2007 № 257-ФЗ придорожной полосой автомобильной дороги является территория, которая прилегает с обеих сторон к полосе отвода автомобильной дороги, и в границах которых устанавливается особый режим использования земельных участков в целях обеспечения требований безопасности дорожного движения, а также нормальных условий реконструкции, капитального ремонта, содержания автомобильной дороги, её сохранности с учётом перспектив развития автомобильной дороги.

2. Придорожные полосы и ограничения в использовании земельных участков, входящих в придорожные полосы, устанавливаются согласно Порядка установления и использования придорожных полос автомобильных дорог федерального значения, утвержден приказом Минтранса РФ от 13.01.2010 N 4.