



**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**  
**сельского поселения Орловский сельсовет**  
**муниципального района Благовещенский район**  
**Республики Башкортостан**

*НОРМАТИВНЫЙ ПРАВОВОЙ АКТ*

Том III  
**Пояснительная записка**

Шифр: А-38.661-14 ПЗ3.ПЗ

---

Заказчик: Администрация сельского поселения Орловский сельсовет  
муниципального района Благовещенский район Республики Башкортостан

Директор ООО «Архивариус»

К. Н. Гребенщиков

Магнитогорск

2014 г.

## СОСТАВ ПРОЕКТА

### Генеральный план

Основная часть проекта

Том I шифр А-38.661-14 ГП.ПТП

**Положение о территориальном планировании.**

Том I.I шифр А-38.661-14 ГП.ОЧП

**Графические материалы:**

№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1	Карта планируемого размещения объектов местного значения поселения.	ГП.ОЧП -1	1:25 000
2	Карта границ населенных пунктов (в том числе границ образуемых населенных пунктов), входящих в состав поселения.	ГП.ОЧП -2	1:25 000
3	Карта функциональных зон поселения.	ГП.ОЧП -3	1:25 000
4	Карта планируемого размещения объектов местного значения населенного пункта Карта границ населенного пункта Карта функциональных зон населенного пункта д.Ошмянка	ГП.ОЧП -4	1:5 000
5	Карта планируемого размещения объектов местного значения населенного пункта Карта границ населенного пункта Карта функциональных зон населенного пункта д.Петровка	ГП.ОЧП -5	1:5 000
6	Карта планируемого размещения объектов местного значения населенного пункта Карта границ населенного пункта Карта функциональных зон населенного пункта д.Труженик	ГП.ОЧП -6	1:5 000

Материалы по обоснованию проекта

Том II шифр А-38.661-14 ГП.ПЗ

**Пояснительная записка.**

Том II.I шифр А-38.661-14 ГП.МОП

**Графические материалы:**

№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1	Карта размещения проектируемой территории в структуре района.	ГП.МОП-1	1:500 000
2	Карта расположения объектов местного значения поселения.	ГП.МОП-2	1:25 000
3	Карта использования территории поселения с отображением особых экономических зон, особо охраняемых природных территорий федерального, регионального, местного значения, территорий объектов культурного наследия, зон с особыми условиями использования территорий.	ГП.МОП-3	1:25 000
4	Карта ограничений поселения.	ГП.МОП-4	1:25 000
5	Карта транспортной инфраструктуры поселения.	ГП.МОП-5	1:25 000

<b>6</b>	Карта инженерной инфраструктуры и инженерного благоустройства территорий поселения.	ГП.МОП-6	1:25 000
<b>7</b>	Карта территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.	ГП.МОП-7	1:25 000
<b>8</b>	Карта территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера. д. Орловка	ГП.МОП-7.1	1:5 000

### **Правила землепользования и застройки**

**Том III** шифр А-38.661-14 ПЗЗ.ПЗ

**Пояснительная записка.**

**Том III.I** шифр А-38.661-14 ПЗЗ

**Графические материалы:**

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование</b>	<b>Лист</b>	<b>Масштаб</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
<b>1</b>	Карта градостроительного зонирования территории.	ПЗЗ-1	1:25 000
<b>2</b>	Карта границ зон с особыми условиями использования территории.	ПЗЗ-2	1:25 000

## СОДЕРЖАНИЕ

Раздел I. Порядок применения Правил и внесения в них изменений .....	1
Глава 1. Субъекты регулирования градостроительной деятельности в сельском поселении и их полномочия .....	1
Статья 1. Полномочия органов местного самоуправления в области землепользования и застройки .....	1
Статья 2. Комиссия по землепользованию и застройке сельского поселения Орловский сельсовет .....	2
Глава 2. Планировка территории сельского поселения .....	2
Статья 3. Общие положения о планировке территории сельского поселения <sup>1</sup> .....	2
Статья 4. Подготовка документации по планировке территории сельского поселения .....	3
Глава 3. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки на территории сельского поселения Орловский сельсовет. Порядок реализации инвестиционных проектов на территории сельского поселения Орловский сельсовет .....	6
Статья 5. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки на территории сельского поселения Орловский сельсовет .....	6
Статья 6. Порядок реализации инвестиционных проектов на территории сельского поселения Орловский сельсовет .....	6
Глава 4. Предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, разрешения на отклонение от предельных параметров строительства, реконструкции объектов капитального строительства .....	6
Статья 7. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства .....	6
Статья 8. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства .....	7
Глава 5. Установление территориальных зон и применение градостроительных регламентов .....	7
Статья 9. Порядок установления территориальных зон .....	7
Статья 10. Виды и состав территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования .....	8
Статья 11. Градостроительный регламент .....	9
Статья 12. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства .....	10
Глава 6. Внесение изменений в Правила .....	10
Статья 13. Порядок внесения изменений в Правила .....	10
Раздел II. Карта градостроительного зонирования .....	12
Статья 14. Карта градостроительного зонирования (Приложение №1) .....	12
Статья 15. Карта зон с особыми условиями использования территории (Приложение №2) .....	12
Статья 16. Градостроительные регламенты. Жилые зоны .....	12
Статья 17. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны .....	13
Статья 18. Градостроительные регламенты. Производственные зоны .....	14
Статья 19. Зоны сельскохозяйственного назначения .....	18
Статья 20. Рекреационные зоны .....	18
Статья 21. Градостроительные регламенты. Зоны транспортной и инженерной инфраструктуры .....	19
Статья 22. Зоны специального назначения .....	20
Статья 23. Описание ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям .....	22
Приложение №1. ....	26
Карта градостроительного зонирования .....	26
Приложение №2. ....	27
Карта зон с особыми условиями использования территории .....	27

# **ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ОРЛОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ**

Правила землепользования и застройки сельского поселения Орловский сельсовет (далее - Правила) разработаны в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иным законодательством Российской Федерации, законодательством Республики Башкортостан, иными нормативными правовыми актами Совета депутатов и главы администрации сельского поселения Орловский сельсовет.

Правила разработаны на основе Территориального планирования Благовещенского муниципального района.

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

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

### **Глава 1. Субъекты регулирования градостроительной деятельности в сельском поселении и их полномочия**

#### **Статья 1. Полномочия органов местного самоуправления в области землепользования и застройки**

1. К полномочиям Совета депутатов (далее – Совет) в области землепользования и застройки относятся:

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

2. К полномочиям главы администрации сельского поселения Орловский сельсовет (далее - глава сельского поселения) относятся:

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

- создание комиссии по землепользованию и застройке сельского поселения Орловский сельсовет (далее – Комиссия), утверждение состава данной Комиссии и Положения о ней;

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

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

- иные полномочия в соответствии с законодательством.

3. К полномочиям администрации сельского поселения Орловский сельсовет (далее – администрация поселения) относятся:

- подготовка документации по планировке территории;

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

- 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;

- иные полномочия в соответствии с законодательством.

## **Статья 2. Комиссия по землепользованию и застройке сельского поселения Орловский сельсовет**

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

2. Комиссия осуществляет свою деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Республики Башкортостан и настоящими Правилами, а также в соответствии с Положением о Комиссии, утвержденным Постановлением главы администрации сельского поселения.

3. Комиссия:

- организует проведение публичных слушаний в случаях и в порядке, установленных статьёй 5 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 7 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 8 Правил;

- готовит и направляет главе сельского поселения заключение с рекомендациями о внесении изменений в Правила или об отклонении предложений о внесении изменений в порядке, установленном статьёй 13 Правил;

- осуществляет иные полномочия в соответствии с законодательством.

## **Глава 2. Планировка территории сельского поселения<sup>1</sup>**

### **Статья 3. Общие положения о планировке территории сельского поселения<sup>1</sup>**

1. Планировка территории сельского поселения осуществляется посредством разработки документации по планировке территории сельского поселения:

- проектов планировки территорий как отдельных документов;

- проектов планировки территорий с проектами межевания территорий в их составе;

- проектов планировки с проектами межевания в их составе и с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания территорий;

- проектов межевания территорий как отдельных документов;

- проектов межевания территорий с градостроительными планами земельных участков в их составе;

- градостроительных планов земельных участков как отдельных документов (только на основании заявлений заинтересованных лиц).

2. Разработка документации по планировке территории сельского поселения осуществляется с учётом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

1) проекты планировки территорий разрабатываются в случаях, когда необходимо установить (изменить), в том числе посредством красных линий:

- границы элементов планировочной структуры территории (кварталов, микрорайонов, иных элементов);

- границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;

---

<sup>1</sup> Положения настоящей главы не применяются при разработке документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства федерального значения Благовещенского района.

- границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства;

- иные границы, устанавливаемые в соответствии с нормативными правовыми и техническими документами;

2) проекты межевания территорий разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории, не разделённой на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков, в целях определения:

- границ земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования;

- линий отступа от красных линий для определения места допустимого строительства;

- границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального, областного и местного значения;

- границ зон с особыми условиями использования территории;

- иных границ, устанавливаемых в соответствии с нормативными правовыми и техническими документами;

3) градостроительные планы земельных участков подготавливаются в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и в порядке, устанавливаемом главой сельского поселения.

3. Посредством документации по планировке территории определяются:

- характеристики и параметры планируемого развития, строительного освоения и реконструкции территорий, включая характеристики и параметры развития систем социального обслуживания, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;

- красные линии;

- линии регулирования застройки, если они не определены градостроительными регламентами в составе Правил;

- границы земельных участков линейных объектов, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов;

- границы зон действия ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, являющихся источниками загрязнения окружающей среды;

- границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путём выкупа для муниципальных нужд, либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путём выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для муниципальных нужд без резервирования и изъятия, в том числе путём выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в муниципальной собственности;

- границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам;

- границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделённых на земельные участки;

- иные границы.

#### **Статья 4. Подготовка документации по планировке территории сельского поселения**

1. Подготовка документации по планировке территории сельского поселения осуществляется в соответствии со схемами территориального планирования Российской Федерации, со схемами территориального планирования Благовещенского муниципального района, Правилами, требованиями технических регламентов с учётом границ зон с особыми условиями использования территорий сельского поселения.

2. Документация по планировке территории сельского поселения разрабатывается по инициативе администрации сельского поселения либо на основании предложений физических и юридических лиц о подготовке документации по планировке территории сельского поселения.

3. Основанием для разработки документации по планировке являются:

- решение о подготовке данной документации, принимаемое главой администрации сельского поселения;
- заказ на подготовку данной документации;
- задание на подготовку данной документации.

Заказ на подготовку документации по планировке выполняется специализированной организацией на основании муниципального контракта, заключенного по результатам проведенного конкурса в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4. Заказчиком документации по планировке территории сельского поселения является администрация сельского поселения.

5. Администрацией сельского поселения обеспечивается подготовка документации по планировке территории сельского поселения, которая утверждается Постановлением главы администрации сельского поселения.

6. Состав, содержание, сроки подготовки документации по планировке определяются в муниципальном контракте и задании на подготовку данной документации в соответствии с законодательством.

7. Решение о подготовке документации по планировке территории подлежит официальному опубликованию в средствах массовой информации в течение 3-х дней со дня принятия такого решения и может размещаться на официальном сайте администрации сельского поселения в сети «Интернет».

8. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке физические или юридические лица вправе представить в администрацию сельского поселения свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании этих документов.

9. Администрация сельского поселения осуществляет проверку разработанной документации по планировке в виде составления заключения о соответствии подготовленной документации требованиям законодательства.

10. Заключение о соответствии подготовленной документации по планировке территории сельского поселения (проектов планировки территорий и проектов межевания территорий) требованиям законодательства включает в себя:

1) подтверждение соответствия Правилам, документам территориального планирования и документации по планировке территории сельского поселения, ранее утвержденным органами государственной власти и органами местного самоуправления, – в случаях, когда действие таких документов распространяется на соответствующую территорию:

- настоящим Правилам в части того, что в подготовленной документации по планировке учитываются границы территориальных зон и градостроительные регламенты;

- документам территориального планирования в отношении того, что в подготовленной документации по планировке учитываются утвержденные такими документами границы зон планируемого размещения объектов различного значения;

- проектам планировки, утвержденным в соответствии с документами территориального планирования и определившим красные линии, границы земельных участков для размещения объектов различного значения (в части того, что указанные границы земельных участков расположены вне пределов территории планировки, или в части того, что такие границы учитываются);

- проектам зон охраны объектов культурного наследия федерального, регионального и местного значения в части учёта границ таких зон и соответствующих ограничений (при их наличии);

2) подтверждение соответствия проекта:

- границам зон с особыми условиями использования территорий;

- красным линиям, определяющим границы линейных объектов транспортной и инженерно-технической инфраструктуры (в части соответствия их параметров – ширины, уклонов, радиусов прохождения трасс, иных параметров – требованиям технических регламентов);

- минимальным противопожарным отступам построек друг от друга;



- иным требованиям безопасности;

3) подтверждение соответствия решений подготовленной документации по планировке правовому режиму объектов капитального строительства:

- признанных аварийными и подлежащих сносу;

- включенных в адресную городскую программу переселения граждан из ветхого жилищного фонда, утвержденную в соответствии с законодательством;

- не соответствующих настоящим Правилам;

4) подтверждение того, что размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учётом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки территории сельского поселения.

11. Проверка осуществляется в течение 30 дней с момента получения администрацией сельского поселения разработанной документации по планировке. По результатам проверки администрация сельского поселения направляет документацию по планировке главе сельского поселения для назначения публичных слушаний или принимает решение об отклонении данной документации и направлении её на доработку. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации.

12. Глава сельского поселения принимает решение о проведении публичных слушаний по проекту планировки территории сельского поселения. Публичные слушания проводятся Комиссией в порядке, определённом статьёй 5 Правил.

13. Подготовленную документацию по планировке территории сельского поселения, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний администрация сельского поселения направляет главе сельского поселения не позднее, чем через 15 дней со дня проведения публичных слушаний.

14. Глава сельского поселения с учётом протокола и заключения о результатах публичных слушаний, принимает решение об утверждении документации по планировке или о её отклонении и о направлении в администрацию сельского поселения на доработку. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации по планировке территории сельского поселения.

15. Утверждённая документация по планировке территории сельского поселения в течение 7 дней подлежит официальному опубликованию в средствах массовой информации и может размещаться на официальном сайте администрации сельского поселения в сети «Интернет».

16. Положения, установленные пунктами 3-15 настоящей статьи, применяются при подготовке:

1) проектов планировки территорий как отдельных документов;

2) проектов планировки территорий с проектами межевания территорий в их составе;

3) проектов межевания территорий как отдельных документов.

17. Положения, установленные пунктами 3-15 настоящей статьи, применяются при подготовке:

1) проектов планировки территорий с проектами межевания территорий в их составе и с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания территорий;

2) проектов межевания территорий с градостроительными планами земельных участков в их составе с особенностями, установленными абзацем вторым настоящего пункта.

Заказ и задание на подготовку градостроительного плана земельного участка не требуется. Градостроительный план земельного участка готовится администрацией сельского поселения, утверждается Постановлением главы сельского поселения и выдаётся заинтересованному лицу администрацией сельского поселения.

18. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

- выноса границ земельных участков на местность в случаях градостроительной подготовки и формирования земельных участков из состава земель, находящихся в муниципальной собственности;

–принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на сформированные земельные участки из состава муниципальных земель, за исключением случаев предоставления земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

–принятия решений об изъятии, в том числе путем выкупа, резервировании земельных участков для муниципальных нужд;

–подготовки проектной документации для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства;

–выдачи разрешений на строительство;

–выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

19. Форма градостроительного плана земельного участка устанавливается Правительством Российской Федерации.

### **Глава 3. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки на территории сельского поселения Орловский сельсовет. Порядок реализации инвестиционных проектов на территории сельского поселения Орловский сельсовет**

#### **Статья 5. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки на территории сельского поселения Орловский сельсовет**

Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки проводятся в соответствии с Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний в сельского поселения Орловский сельсовет, утверждённым Советом, с учётом особенностей, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

#### **Статья 6. Порядок реализации инвестиционных проектов на территории сельского поселения Орловский сельсовет**

Порядок реализации инвестиционных проектов на территории сельского поселения Орловский сельсовет при строительстве объектов гражданского, административного, производственного назначения, при строительстве линейных объектов инженерной инфраструктуры, а также некапитальных (временных) зданий и сооружений, порядок реализации строительства индивидуальных жилых домов, объектов дачного и садоводческого хозяйств, порядок реализации проектов при реконструкции объектов капитального строительства определяются законодательством Российской Федерации и Благовещенского района, а также нормативными правовыми актами органов местного самоуправления сельского поселения.

### **Глава 4. Предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, разрешения на отклонение от предельных параметров строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

#### **Статья 7. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

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

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со статьёй 5 Правил.

3. На основании протокола и заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения, которые направляет главе сельского поселения не позднее следующего дня после окончания их подготовки.

4. На основании указанных в пункте 3 настоящей статьи рекомендаций глава сельского поселения в течение 3-х дней со дня их поступления принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения, которое подлежит опубликованию в официальных средствах массовой информации и может размещаться на официальном сайте администрации сельского поселения Орловский сельсовет в сети «Интернет».

## **Статья 8. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого 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 которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

3. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в Комиссию заявление о предоставлении такого разрешения.

4. Вопрос о предоставлении такого разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со статьёй 5 Правил.

5. На основании протокола и заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе сельского поселения.

6. Глава сельского поселения в течение 7 дней со дня поступления указанных в пункте 5 настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

## **Глава 5. Установление территориальных зон и применение градостроительных регламентов**

### **Статья 9. Порядок установления территориальных зон**

1. Границы территориальных зон установлены с учётом:

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

2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных Генеральным планом сельского поселения Орловский сельсовет;

3) территориальных зон, определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

- 4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
- 5) планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории сельского поселения;
- 6) исключения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.
2. Границы территориальных зон могут устанавливаться по:
- 1) линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;
  - 2) красным линиям;
  - 3) границам земельных участков;
  - 4) естественным границам природных объектов;
  - 5) иным границам.
3. Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством, могут не совпадать с границами территориальных зон.

### **Статья 10. Виды и состав территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования**

На карте градостроительного зонирования территории сельского поселения выделены следующие виды и состав территориальных зон, а также территории общего пользования, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов:

Кодовое обозначение территориальных зон	Наименование территориальных зон
	<b>Жилые зоны</b>
Ж-1	Зона индивидуальной жилой застройки
	<b>Общественно-деловые зоны</b>
О-1	Зона объектов обслуживания и деловой активности местного значения
	<b>Производственные зоны</b>
П-1	Зона производственно-коммунальных объектов V класса опасности
П-2	Зона производственно-коммунальных объектов IV класса опасности
П-3	Зона производственно-коммунальных объектов III класса опасности
П-4	Зона производственно-коммунальных объектов II класса опасности
	<b>Зоны сельскохозяйственного назначения</b>
СХ-1	Зона сельскохозяйственного использования
	<b>Рекреационные зоны</b>
Р-1	Зона лесопарков, городских лесов и отдыха
Р-1	Зона лесных угодий
	<b>Зоны транспортной и инженерной инфраструктуры</b>
Т-1	Зона транспортной инфраструктуры
И -1	Зона инженерной инфраструктуры
	<b>Зоны специального назначения</b>
СН-1	Зона кладбищ
	<b>Акватории</b>
А-1	Реки, водоемы
	<b>Зоны особо охраняемых природных территорий</b>
ООПТ-1	Объектов туризма и отдыха
ООПТ-2	Ценная природная территория

## Статья 11. Градостроительный регламент

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

2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учётом:

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

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

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных Территориальным планированием Благовещенского муниципального района;

4) видов территориальных зон;

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

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

4. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) 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 вновь выявленными объектами культурного наследия, и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления которых принимаются в порядке, установленном законодательством об охране объектов культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования (площадей, улиц, проездов, скверов, пляжей, автомобильных дорог, набережных, закрытых водоемов, бульваров и других подобных территорий). Территории общего пользования могут включаться в состав различных территориальных зон.

3) занятые линейными объектами.

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 Республики Башкортостан или уполномоченными органами местного самоуправления сельского поселения в соответствии с федеральными законами.

6. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешённого 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.

7. Реконструкция указанных в пункте 6 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путём приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путём уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции. Изменение видов разрешённого использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путём приведения их в соответствие с видами разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

8. В случае, если использование указанных в пункте 6 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.

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

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

## **Статья 12. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Разрешённое использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

- 1) основные виды разрешённого использования;
- 2) условно разрешённые виды использования;
- 3) вспомогательные виды разрешённого использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешённого использования и условно разрешённым видам использования и осуществляемые совместно с ними.

2. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

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

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

6. Предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 7 Правил.

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

### **Статья 13. Порядок внесения изменений в Правила**

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

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

2) органами исполнительной власти Республики Башкортостан в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства значения Республики Башкортостан;

3) органами местного самоуправления сельского поселения в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории сельского поселения;

4) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, когда в результате применения Правил земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

2. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменений в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменений в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе сельского поселения.

3. Глава сельского поселения с учётом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта решения о внесении изменений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителю.

В случае принятия решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила глава сельского поселения определяет срок, в течение которого проект должен быть подготовлен и представлен в администрацию сельского поселения.

4. Основаниями для рассмотрения главой администрации сельского поселения вопроса о внесении изменений в Правила являются:

1) несоответствие Правил Территориальному планированию Благовещенского муниципального района, возникшее в результате внесения в него изменений;

2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

5. Глава администрации сельского поселения, не позднее, чем по истечении 10 дней с даты издания Постановления о подготовке проекта решения о внесении изменений в Правила, обеспечивает официальное опубликование сообщения о принятии такого решения в средствах массовой информации. Данное решение может размещаться на официальном сайте администрации сельского поселения Орловский сельсовет в сети «Интернет».

6. Разработку проекта решения о внесении изменений в Правила обеспечивает Комиссия.

7. Администрация сельского поселения в течение 5 дней с момента поступления проекта решения о внесении изменений в Правила, представленного Комиссией, осуществляет его проверку на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану сельского поселения Орловский сельсовет, схемам территориального планирования Благовещенского муниципального района, схемам территориального планирования Республики Башкортостан, схемам территориального планирования Российской Федерации.

8. По результатам указанной проверки администрация сельского поселения направляет проект решения о внесении изменений в Правила главе сельского поселения или, в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в пункте 7 настоящей статьи, в Комиссию на доработку.

9. Глава администрации сельского поселения Орловский сельсовет при получении проекта решения о внесении изменений в Правила принимает решение о проведении публичных слушаний в срок не позднее, чем через 10 дней со дня получения такого проекта. Решение о проведении публичных слушаний передаётся в Комиссию.

Одновременно с принятием главой сельского поселения решения о проведении публичных слушаний обеспечивается опубликование проекта решения о внесении изменений в Правила.

10. Публичные слушания по проекту решения о внесении изменений в Правила проводятся Комиссией в порядке, определённом статьёй 5 настоящих Правил.

11. После завершения публичных слушаний Комиссия с учётом их результатов обеспечивает внесение изменений в проект решения о внесении изменений в Правила и представляет указанный проект главе сельского поселения. Обязательными приложениями к проекту решения о внесении изменений в Правила являются протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

12. Глава сельского поселения в течение 10 дней после представления ему документов, указанных в пункте 11 настоящей статьи, должен принять решение о направлении их в городское Собрание для рассмотрения или об отклонении и направлении их в Комиссию на доработку с указанием даты повторного представления.

13. Совет депутатов по результатам рассмотрения проекта решения о внесении изменений в Правила и обязательных приложений к нему может утвердить его или направить главе сельского поселения на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

14. Изменения в Правила подлежат официальному опубликованию в средствах массовой информации и могут размещаться на сайте в сети «Интернет».

## **Раздел II. Карта градостроительного зонирования**

### **Статья 14. Карта градостроительного зонирования (Приложение №1)**

### **Статья 15. Карта зон с особыми условиями использования территории (Приложение №2)**

## **Раздел III. Градостроительные регламенты**

### **Статья 16. Градостроительные регламенты. Жилые зоны**

#### **Ж-1 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ**

Зона предназначена для низкоплотной застройки индивидуальными жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

#### **Основные виды разрешенного использования:**

- индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками,
- отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью в 1-3 этажа с придомовыми участками,
- детские дошкольные учреждения,
- школы общеобразовательные,
- многопрофильные учреждения дополнительного образования,
- амбулаторно-поликлинические учреждения,
- пункты оказания первой медицинской помощи,
- отделения, участковые пункты милиции,
- детские площадки с элементами озеленения, площадки для отдыха с элементами озеленения,
- площадки для выгула собак с элементами озеленения,
- ЦТП, ТП.

#### **Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- индивидуальные гаражи на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля,
- встроенный в жилой дом гараж на 1-2 легковых автомобиля,



- автостоянки,
- сады, огороды, палисадники.

**Условно разрешенные виды использования:**

- многоквартирные жилые дома в 2-4 этажа,
- блокированные жилые дома в 2-4 этажа,
- блокированные жилые дома в 1-3 этажа с придомовыми участками,
- дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.),
- аптеки,
- специальные жилые дома для престарелых и инвалидов,
- административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации - районного и локального уровня,
- офисы,
- учреждения социальной защиты,
- гостиницы,
- физкультурно-оздоровительные сооружения,
- учреждения культуры и искусства локального и районного значения,
- профессиональные объекты,
- магазины,
- объекты бытового обслуживания,
- предприятия общественного питания,
- временные торговые объекты,
- учреждения жилищно-коммунального хозяйства,
- общественные бани.

**Статья 17. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны**

**О-1 ЗОНА ОБЪЕКТОВ ОБСЛУЖИВАНИЯ И ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ**

Зона объектов обслуживания и деловой активности местного значения выделена для создания правовых условий формирования разнообразных объектов городского значения, связанных, прежде всего с удовлетворением периодических и эпизодических потребностей населения в обслуживании при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

**Основные виды разрешенного использования:**

- административно-хозяйственные, деловые, общественные учреждения и организации районного значения,
- многофункциональные деловые и обслуживающие здания,
- офисы,
- детские дошкольные учреждения,
- школы общеобразовательные,
- представительства,
- кредитно-финансовые учреждения,
- судебные и юридические органы,
- проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации, не требующие создания санитарно-защитной зоны,
- гостиницы,
- информационные туристические центры,
- физкультурно-оздоровительные сооружения,
- плавательные бассейны городского значения,
- спортивные залы городского значения,
- учреждения культуры и искусства городского значения,
- учреждения культуры и искусства локального и районного значения,
- учреждения социальной защиты,
- музеи, выставочные залы, галереи,

- магазины,
- рынки,
- предприятия общественного питания,
- объекты бытового обслуживания,
- центральные предприятия связи,
- учреждения жилищно-коммунального хозяйства,
- отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты (районные и городские),
- отделения, участковые пункты милиции,
- пожарные части,
- ветлечебницы без содержания животных,
- амбулаторно-поликлинические учреждения,
- аптеки,
- пункты оказания первой медицинской помощи,
- многопрофильные учреждения дополнительного образования,
- учреждения среднего специального и профессионального образования без - учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских,
- банно-оздоровительные комплексы,
- ЦТП, ТП, РП.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей, открытые, подземные и полуподземные, многоэтажные,
- автостоянки для временного хранения туристических автобусов.

**Условно разрешенные виды использования:**

- многоквартирные многоэтажные жилые дома,
- многоквартирные жилые дома,
- встроенно-пристроенные обслуживающие объекты,
- многофункциональные здания (административные, обслуживающие и деловые объекты в комплексе с жилыми зданиями),
- залы аттракционов и игровых автоматов,
- профессиональные объекты,
- крупные торговые комплексы,
- торгово-выставочные комплексы,
- временные торговые объекты,
- гаражи индивидуальных легковых автомобилей, подземные, полуподземные, многоэтажные,
- встроенные или встроенно-пристроенные,
- автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей,
- предприятия автосервиса.

**Статья 18. Градостроительные регламенты. Производственные зоны**

**П-1 ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ II КЛАССА ОПАСНОСТИ**

Зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов II класса опасности, иных объектов в соответствии с нижеприведенными видами использования земельных участков и объектов капитального строительства.

**Основные виды разрешенного использования:**

- промышленные и коммунально-складские предприятия II класса опасности, требующие большегрузного или железнодорожного транспорта;

- объекты складского назначения различного профиля;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- производственно-лабораторные корпуса;
- административные здания;
- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
- гаражи боксового типа, подземные и наземные гаражи, а также многоуровневые, автостоянки на отдельном земельном участке;
- станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
- промышленные и коммунально-складские предприятия III - V класса опасности;
- базы жилищно-эксплуатационных служб;
- здания отделений, участковых пунктов полиции;
- объекты пожарной охраны.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- спортплощадки;
- предприятия общественного питания для обслуживания работников предприятий;
- гостиницы;
- питомники растений для озеленения санитарно-защитных зон предприятий.

**Условно разрешенные виды использования:**

- проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации, связанные с обслуживанием предприятий;
- автозаправочные станции;
- автомоечный комплекс;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья;
- магазины;
- бани;
- почтовые отделения;
- банки, отделения банков;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

**П-2 ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ III КЛАССА ОПАСНОСТИ**

Зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов III класса вредности и ниже, иных объектов в соответствии с нижеприведенными видами использования земельных участков и объектов капитального строительства.

**Основные виды разрешенного использования:**

- промышленные предприятия и коммунально-складские организации III класса вредности,
- промышленные предприятия и коммунально-складские организации IV-V классов вредности,
- объекты складского назначения III класса вредности,
- объекты складского назначения IV-V классов вредности,
- энергоисточники коммунальной инфраструктуры,
- оптовые базы и склады,
- сооружения для хранения транспортных средств,
- предприятия автосервиса,
- АЗС,
- АГЗС.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации городского и внегородского значения,
- административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации локального значения,
- офисы и представительства,
- судебные и юридические органы,
- многофункциональные деловые и обслуживающие здания,
- кредитно-финансовые учреждения,
- здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий,
- спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий,
- проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации,
- профессиональные объекты,
- пункты оказания первой медицинской помощи,
- предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли,
- рынки промышленных товаров,
- крупные торговые комплексы,
- торгово-выставочные комплексы,
- магазины,
- временные торговые объекты,
- предприятия общественного питания,
- объекты бытового обслуживания,
- учреждения жилищно-коммунального хозяйства,
- отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты (районные и городские),
- отделения, участковые пункты милиции,
- пожарные части,
- ветлечебницы.

**Условно разрешенные виды использования:**

- общежития, связанные с производством и образованием,
- гостиницы.

**П-3 ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ IV КЛАССА ОПАСНОСТИ**

Зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов IV-V класса опасности, иных объектов в соответствии с нижеприведенными видами использования земельных участков и объектов капитального строительства.

**Основные виды разрешенного использования:**

- промышленные предприятия и коммунально-складские организации IV-V классов опасности,
- объекты складского назначения IV-V классов опасности,
- энергоисточники коммунальной инфраструктуры,
- оптовые базы и склады,
- сооружения для хранения транспортных средств,
- предприятия автосервиса,
- АЗС,
- АГЗС.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации городского и внегородского значения,
- административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации локального значения,
- офисы и представительства,

- судебные и юридические органы,
- многофункциональные деловые и обслуживающие здания,
- кредитно-финансовые учреждения,
- здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий,
- спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий,
- проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации,
- конфессиональные объекты,
- пункты оказания первой медицинской помощи,
- предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли,
- рынки промышленных товаров,
- крупные торговые комплексы,
- торгово-выставочные комплексы,
- магазины,
- временные торговые объекты,
- предприятия общественного питания,
- объекты бытового обслуживания,
- учреждения жилищно-коммунального хозяйства,
- отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты (районные и городские),
- отделения, участковые пункты милиции,
- пожарные части,
- ветлечебницы.

**Условно разрешенные виды использования:**

- общежития, связанные с производством и образованием,
- гостиницы.

**П-4 ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ V КЛАССА ОПАСНОСТИ**

Зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов V класса опасности, иных объектов в соответствии с нижеприведенными видами использования земельных участков и объектов капитального строительства.

**Основные виды разрешенного использования:**

- промышленные предприятия и коммунально-складские организации V классов опасности,
- объекты складского назначения V классов опасности,
- энергоисточники коммунальной инфраструктуры,
- оптовые базы и склады,
- сооружения для хранения транспортных средств,
- предприятия автосервиса,
- АЗС.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации городского и внегородского значения,
- административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации локального значения,
- офисы и представительства,
- судебные и юридические органы,
- многофункциональные деловые и обслуживающие здания,
- кредитно-финансовые учреждения,
- здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий,
- спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий,
- проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации,

- конфессиональные объекты,
- пункты оказания первой медицинской помощи,
- предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли,
- рынки промышленных товаров,
- крупные торговые комплексы,
- торгово-выставочные комплексы,
- магазины,
- временные торговые объекты,
- предприятия общественного питания,
- объекты бытового обслуживания,
- учреждения жилищно-коммунального хозяйства,
- отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты (районные и городские),
- отделения, участковые пункты милиции,
- пожарные части,
- ветлечебницы.

**Условно разрешенные виды использования:**

- общежития, связанные с производством и образованием,
- гостиницы.

**Статья 19. Зоны сельскохозяйственного назначения**

**СХ-1 ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

Зона предназначена для выращивания сельхозпродукции, сельскохозяйственных угодий, лугов и пастбищ, подсобных хозяйств, лесозащитных полос и территорий, предназначенных для ведения сельского хозяйства, не требующих установления СЗЗ.

**Основные виды разрешенного использования:**

- сады, огороды, палисадники,
- пашни, сенокосы, пастбища.
- иные объекты сельскохозяйственной деятельности.

**Статья 20. Рекреационные зоны**

**Р-1 ЗОНА ЛЕСОПАРКОВ, ГОРОДСКИХ ЛЕСОВ И ОТДЫХА**

Зона предназначена для сохранения природного ландшафта, экологически чистой окружающей среды, а также для организации отдыха и досуга населения. Хозяйственная деятельность на территории зоны осуществляется в соответствии с режимом, установленным для лесов зеленой зоны города, на основе лесного законодательства; допускается строительство обслуживающих культурно-развлекательных объектов, спортивных сооружений и комплексов, связанных с выполнением рекреационных функций территории.

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны только в случае, когда части территорий общего пользования (скверов, бульваров) переведены в установленном порядке на основании проектов планировки из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

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

**Основные виды разрешенного использования:**

- городские лесопарки,
- зоопарки,
- детские площадки, площадки для отдыха,

- площадки для выгула собак,
- некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха,
- места для пикников, костров,
- пляжи,
- регулируемая рубка деревьев,
- элементы благоустройства, малые архитектурные формы.

**Условно разрешенные виды использования:**

- учреждения здравоохранения,
- учреждения социальной защиты,
- учреждения санаторно-курортные и оздоровительные, для отдыха и туризма,
- спортивно-зрелищные и физкультурно-оздоровительные сооружения,
- профессиональные объекты,
- временные торговые объекты,
- предприятия общественного питания,
- сезонные обслуживающие объекты,
- базы проката спортивно-рекреационного инвентаря,
- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей открытого типа,
- автостоянки для временного хранения туристических автобусов,
- предприятия автосервиса,
- ЦТП, ТП, РП.

**Р-1 ЗОНА ЛЕСНЫХ УГОДИЙ**

Зона предназначена для сохранения естественного природного ландшафта и включает в себя земли лесного фонда. Режим использования устанавливается федеральными законами в соответствии с Лесным кодексом РФ.

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

**T-1 ЗОНА ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ**

Зона транспортной инфраструктуры предназначена для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций автомобильного транспорта.

**Основные виды разрешенного использования:**

- полосы зеленых насаждений вдоль магистральной дороги шириной не менее 10 м;
- конструктивные элементы дорожно-транспортных сооружений (опор путепроводов, лестничных и пандусных сходов наземных пешеходных переходов, подземных пешеходных переходов, светофорных объектов, дорожных знаков);
- сооружения и устройства инженерного обеспечения и автоматизированного управления автотранспортом;
- сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств (гаражи, стоянки);
- предприятия по обслуживанию транспортных средств;
- остановочные пункты общественного транспорта;
- автозаправочные станции.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- предприятия и учреждения по обслуживанию пассажиров и грузоперевозок, в том числе пункты и учреждения связи;
- информационные центры, справочные и рекламные агентства;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- пункты охраны правопорядка;
- встроенные и пристроенные торговые объекты, предприятия общественного питания.

**Условно разрешенные виды использования:**

- отдельно стоящие торговые объекты, предприятия общественного питания, в том числе временные.

## **И-1 ЗОНА ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ**

Зона выделяется для размещения крупных объектов инженерной инфраструктуры, режим использования территории определяется в соответствии с назначением объекта согласно требованиям специальных нормативов и правил.

## **Статья 22. Зоны специального назначения**

### **СН-1 ЗОНА КЛАДБИЩ**

Зона предназначена для размещения кладбищ, колумбариев. Порядок использования территории определяется с учетом требований государственных градостроительных нормативов и правил, специальных нормативов.

#### **Основные виды разрешенного использования:**

- объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны,
- захоронения (для действующих кладбищ),
- колумбарии (для действующих кладбищ),
- мемориальные комплексы,
- дома траурных обрядов,
- бюро похоронного обслуживания,
- бюро-магазины похоронного обслуживания,
- крематории (для действующих кладбищ),
- конфессиональные объекты.
- ТП, РП.

#### **Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- открытые бесплатные автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей.

#### **Условно разрешенные виды использования:**

- захоронения (для закрытых кладбищ).

## **Статья 23. Акватории**

### **А-1 РЕКИ И ВОДОЕМЫ**

Зона объединяет водные объекты, предназначена для сохранения целостности экосистемы водных объектов.

Режим использования водных объектов для определенных целей устанавливается федеральными законами в соответствии с Водным кодексом РФ.

## **Статья 24. Зоны особо охраняемых природных территорий**

### **ООПТ-1 ОБЪЕКТОВ ТУРИЗМА И ОТДЫХА**

Зона предназначена для сохранения экологически-чистой окружающей среды, а также для организации отдыха и досуга населения. Допускается строительство обслуживающих культурно-развлекательных объектов, спортивных сооружений и комплексов, связанных с выполнением рекреационных функций территории.

#### **Основные виды разрешенного использования:**

- пляжи;
- зоопарки, зооуголки;
- спортплощадки;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания;
- общественные туалеты;
- не капитальные строения для кафе и закусовых;



- места для кемпингов, пикников, костров, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха на природе;
- дачи детских дошкольных учреждений;
- лагеря и базы отдыха;
- дома отдыха;
- профилактории, санатории;
- пункты первой медицинской помощи, врачебные кабинеты, процедурные
- гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов, дома охотника и рыболова;
- интернаты для престарелых;
- спортплощадки;
- спортзалы, залы рекреации (с бассейнами или без);
- универсальные спортивные и развлекательные комплексы;
- предприятия питания
- спорт арены (с трибунами);
- велотреки;
- мотодромы;
- автодромы;
- речные пассажирские павильоны, причалы, пристани;
- лодочные и спасательные станции;
- зелёные насаждения общего пользования;
- регулируемая рубка деревьев,
- элементы благоустройства, малые архитектурные формы
- универсальные спортивные и развлекательные комплексы.

**Условно разрешенные виды использования:**

- сооружения, коммуникации, объекты инженерной инфраструктуры;
- водозаборы;
- водоотведение в водные объекты;
- локальные очистные сооружения сточных вод;
- подстанции;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- парковки легковых автомобилей;

**ООПТ-2 ЦЕННАЯ ПРИРОДНАЯ ТЕРРИТОРИЯ**

Зона объединяет особо охраняемые природные территории, предназначенные для сохранения целостности экосистемы ценных природных территорий. Зона предназначена для сохранения природного ландшафта, экологически-чистой окружающей среды. Запрещены все виды использования земельных участков, не связанных с основным существующим видом использования и назначения.

**Основные виды разрешенного использования:**

- проектирование и проведение землеустроительных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, при условии сохранения растительности ценных сортов и деревьев ценных пород, а также по согласованию с природоохранными органами, и связанных, как правило, со следующими мероприятиями:

- воссоздание утраченных объектов, имеющих историческую и эстетическую ценность;
- строительные и ремонтные работы;
- прокладка инженерных коммуникаций, при условии, что после их завершения охраняемый ландшафт не будет искажен;
- освоение подземного пространства при условии устройства возводимых подземных сооружений в существующий рельеф местности.

## **Статья 23. Описание ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям**

1. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон, обозначенных на карте статьи 15 Правил, определяется:

1) градостроительными регламентами, определенными статьями 16 – 22 применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте статьи 14 Правил с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

2) ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений.

2. Земельные участки и объекты капитального строительства, которые расположены в пределах зон, обозначенных на карте статьи 15 Правил, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений, являются объектами недвижимости, несоответствующими Правилам.

3. Для земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных и транспортных предприятий, объектов коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, коммунально-складских объектов, очистных сооружений, иных объектов устанавливаются:

- виды запрещенного использования;
- условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе санитарных норм и правил с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьей 5 Правил.

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

- объекты для проживания людей;
- коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки;
- предприятия по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм;
- склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий 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;
- предприятия пищевых отраслей промышленности;
- оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;
- комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;
- спортивные сооружения;
- парки;
- образовательные и детские учреждения;
- лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

Условно разрешенные виды использования:

- озеленение территории;
- малые формы и элементы благоустройства;
- сельскохозяйственные угодья для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;
- предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса опасности, чем основное производство;
- пожарные депо;
- бани;
- прачечные;
- объекты торговли и общественного питания;

- мотели;
- гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;
- автозаправочные станции;
- связанные с обслуживанием данного предприятия здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;
- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу;
- электроподстанции;
- артезианские скважины для технического водоснабжения;
- водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды;
- канализационные насосные станции;
- сооружения оборотного водоснабжения;
- питомники растений для озеленения промышленной площадки, предприятий и санитарно-защитной зоны.

#### 4. Водоохранные зоны выделяются в целях:

- предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;
- предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов;
- сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.
- Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохраных зонах рек, других водных объектов, включая государственные памятники природы областного значения, устанавливаются:
  - виды запрещенного использования;
  - условно разрешенные виды использования.
- Виды запрещенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах водоохраных зон рек, других водных объектов:
  - проведение авиационно-химических работ;
  - применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;
  - использование навозных стоков для удобрения почв;
  - размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче - смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов и ферм, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;
    - складирование навоза и мусора;
    - заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов;
    - размещение коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков при ширине водоохраных зон менее 100 метров и крутизне склонов прилегающих территорий более 3 градусов;
  - размещение стоянок транспортных средств, в том числе на территориях дачных и садоводческих участков;
- осуществление без согласования с территориальным органом управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации, с областной инспекцией рыбоохраны и без положительного заключения государственной экологической экспертизы строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов, добычи полезных ископаемых, производства землеройных, погрузочно-разгрузочных работ, в том числе на причалах необщего пользования;
- отведение площадей под вновь создаваемые кладбища на расстоянии менее 500 м от водного объекта;

- длительный отстой судов речного флота (свыше одного месяца) в акватории водных объектов, за исключением акваторий, отведенных специально для этих целей (затоны, базы ремонта флота);

- использование судов без документов, подтверждающих сдачу сточных и нефтесодержащих вод на специальные суда или объекты по сбору названных вод;

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

Складирование грузов в пределах водоохранных зон осуществляется на платной основе.

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

Дополнительные ограничения в пределах прибрежных защитных полос (ширина - 50 м для всех объектов):

- распашка земель;

- применение удобрений;

- складирование отвалов размываемых грунтов, строительных материалов и минеральных солей, кроме оборудованных в установленном порядке причалов и площадок, обеспечивающих защиту водных объектов от загрязнения;

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

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

- движение автомобилей и тракторов, кроме автомобилей специального назначения.

- Указанные дополнительные ограничения распространяются на все водоохранные зоны.

- Условно разрешенные виды использования:

- озеленение территории;

- малые формы и элементы благоустройства;

- размещение объектов водоснабжения, рекреации, рыбного и охотничьего хозяйства, водозаборных, портовых и гидротехнических сооружений при наличии лицензии на водопользование, в котором устанавливаются требования по соблюдению водоохранного режима;

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

5. Охранными зонами водозаборных и иных технических сооружений определяются следующие виды запрещенного использования недвижимости и виды действий в пределах таких зон:

- проведение авиационно-химических работ;

- применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;

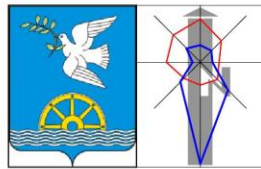
- размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;

- складирование навоза и мусора;

- заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей, тракторов и других машин и механизмов;

- размещение стоянок транспортных средств;
- проведение рубок зеленых насаждений.

**Приложение №1.**  
**Карта градостроительного зонирования**



**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН**  
сельского поселения Орловский сельсовет  
муниципального района Благовещенский район  
Республики Башкортостан

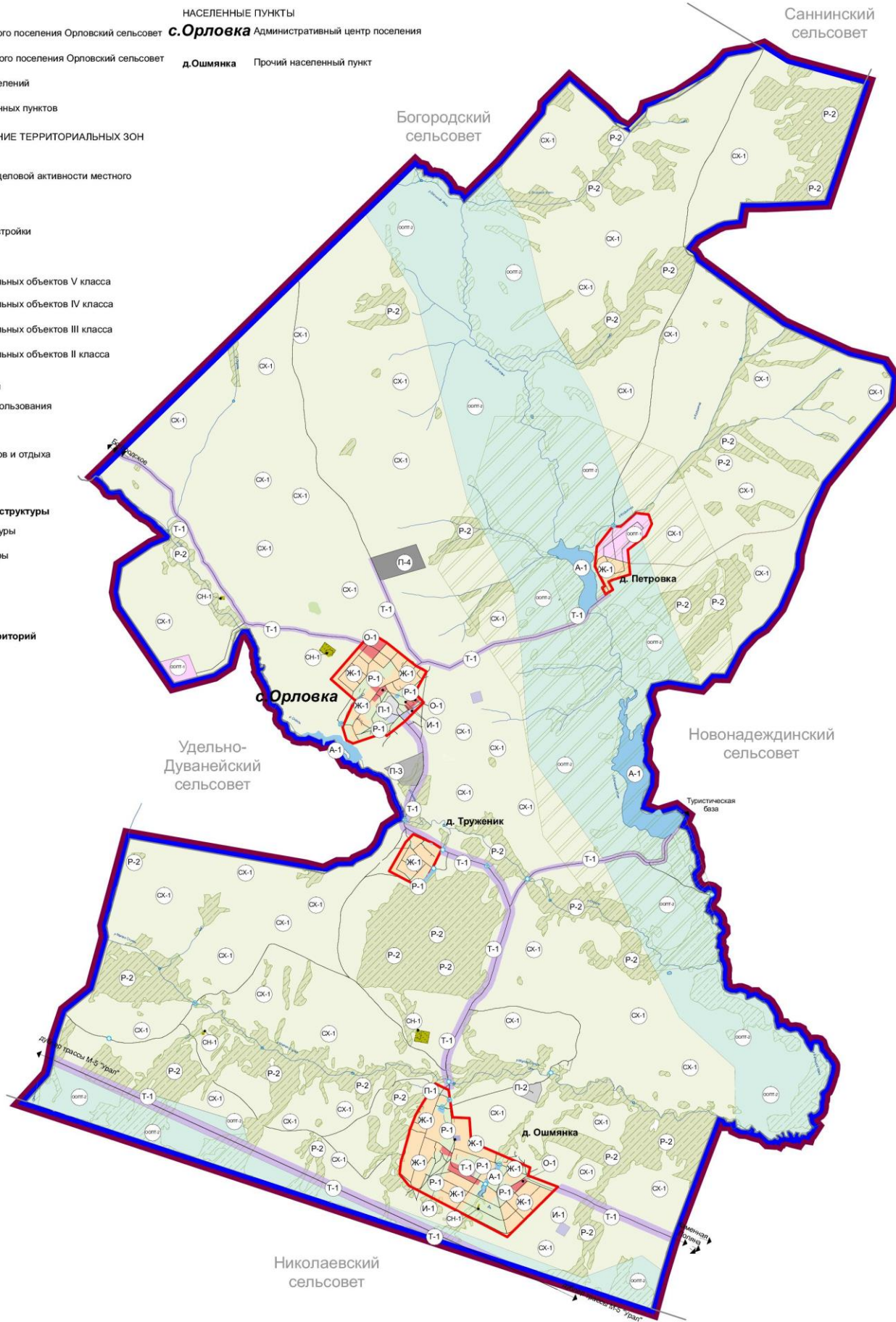
**Карта градостроительного зонирования**

**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

- ГРАНИЦЫ**
- Существующая границы сельского поселения Орловский сельсовет
  - Проектируемые границы сельского поселения Орловский сельсовет
  - Границы смежных сельских поселений
  - Проектируемая граница населенных пунктов
- НАСЕЛЕННЫЕ ПУНКТЫ**
- с. Орловка** Административный центр поселения
  - д. Ошмянка Прочий населенный пункт

**КОДОВОЕ ОБОЗНАЧЕНИЕ И НАИМЕНОВАНИЕ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН**

- Общественно-деловые зоны**
- О-1 Зона объектов обслуживания и деловой активности местного значения
- Жилые зоны**
- Ж-1 Зона индивидуальной жилой застройки
- Производственные зоны**
- П-1 Зона производственно-коммунальных объектов V класса
  - П-2 Зона производственно-коммунальных объектов IV класса
  - П-3 Зона производственно-коммунальных объектов III класса
  - П-4 Зона производственно-коммунальных объектов II класса
- Зоны сельскохозяйственного назначения**
- СХ-1 Зона сельскохозяйственного использования
- Рекреационные зоны**
- Р-1 Зона лесопарков, городских лесов и отдыха
  - Р-2 Зона лесных угодий
- Зоны транспортной и инженерной инфраструктуры**
- Т-1 Зона транспортной инфраструктуры
  - И-1 Зона инженерной инфраструктуры
- Зоны специального назначения**
- СН-1 Зона кладбищ
- Зоны особо охраняемых природных территорий**
- Объекты туризма и отдыха
  - Ценная природная территория
- Акватории**
- А-1 Реки, водоемы
- Прочие территории**
- Древесная растительность
  - Рекреационные местности

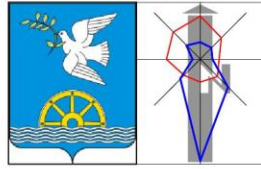


Согласовано: \_\_\_\_\_  
Имя, № гос. регистрации, подпись и дата

A-38.661-14 ПЗЗ					
Администрация сельского поселения Орловский сельсовет муниципального района Благовещенский район Республики Башкортостан.					
Имя	Коп.уч.	Лист	№вж	Планись	Дата
Директор		Гребенщиков			6.14
ГАП		Чернова			
Разработал		Гребенщиков			
Проверил		Лудова			
		Компаниец			
Карта градостроительного зонирования				Статус	Лист
				П	1
				<b>АРХИ</b>	

формат А1

**Приложение №2.**  
**Карта зон с особыми условиями использования территории**



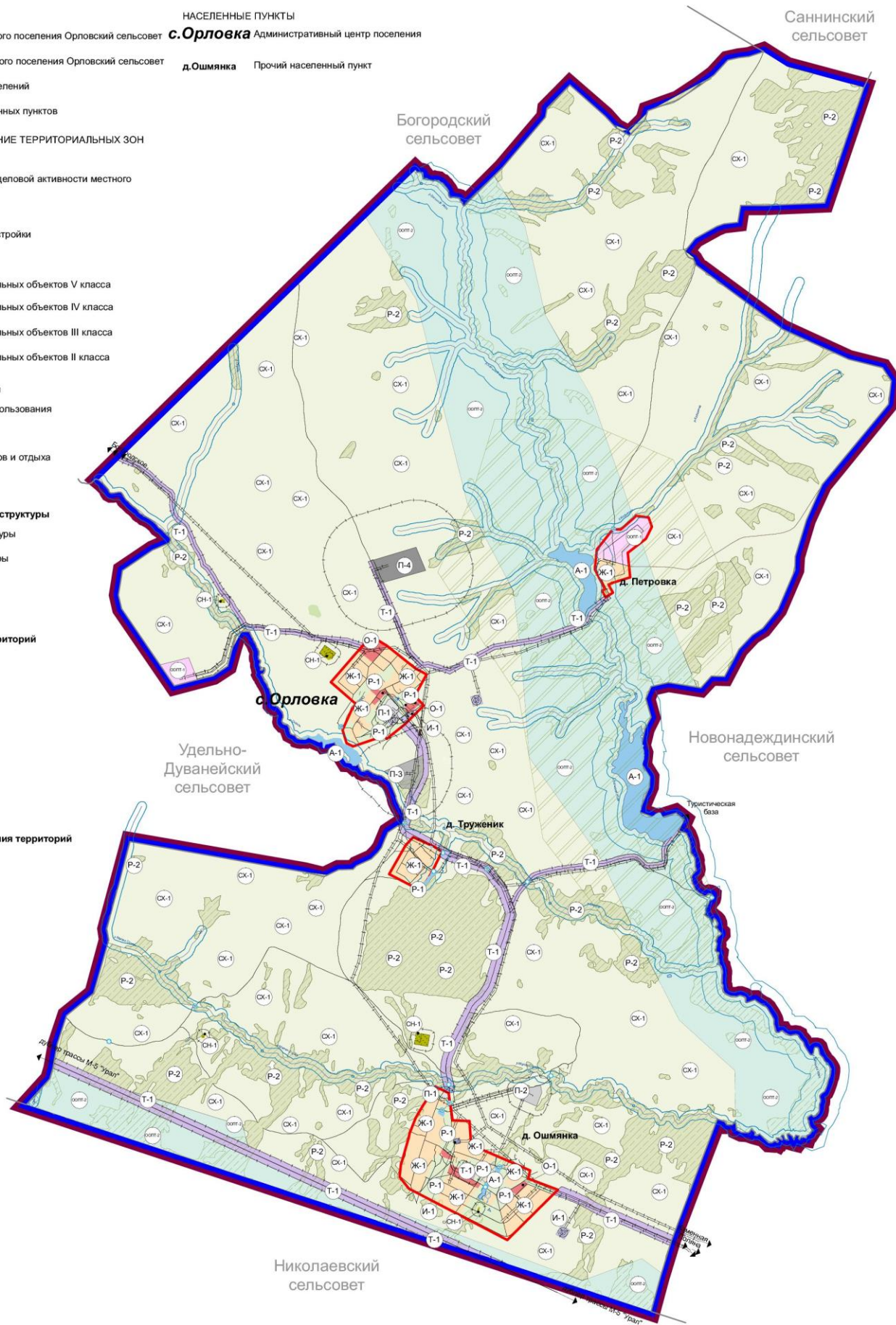
**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН**  
сельского поселения Орловский сельсовет  
муниципального района Благовещенский район  
Республики Башкортостан  
**Схема границ зон с особыми условиями  
использования территории**

**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

- ГРАНИЦЫ**
- Существующая границы сельского поселения Орловский сельсовет
  - Проектируемые границы сельского поселения Орловский сельсовет
  - Границы смежных сельских поселений
  - Проектируемая граница населенных пунктов
- НАСЕЛЕННЫЕ ПУНКТЫ**
- с. Орловка** Административный центр поселения
  - д. Ошмянка** Прочий населенный пункт

**КОДОВОЕ ОБОЗНАЧЕНИЕ И НАИМЕНОВАНИЕ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН**

- Общественно-деловые зоны**
- О-1 Зона объектов обслуживания и деловой активности местного значения
- Жилые зоны**
- Ж-1 Зона индивидуальной жилой застройки
- Производственные зоны**
- П-1 Зона производственно-коммунальных объектов V класса
  - П-2 Зона производственно-коммунальных объектов IV класса
  - П-3 Зона производственно-коммунальных объектов III класса
  - П-4 Зона производственно-коммунальных объектов II класса
- Зоны сельскохозяйственного назначения**
- СХ-1 Зона сельскохозяйственного использования
- Рекреационные зоны**
- Р-1 Зона лесопарков, городских лесов и отдыха
  - Р-2 Зона лесных угодий
- Зоны транспортной и инженерной инфраструктуры**
- Т-1 Зона транспортной инфраструктуры
  - И-1 Зона инженерной инфраструктуры
- Зоны специального назначения**
- СН-1 Зона кладбищ
- Зоны особо охраняемых природных территорий**
- Объекты туризма и отдыха
  - Ценная природная территория
- Акватории**
- А-1 Реки, водоемы
- Прочие территории**
- Древесная растительность
  - Рекреационные местности
- Зоны с особыми условиями использования территорий**
- Зоны с особыми условиями использования территорий
  - Водоохранные зоны



Согласовано:  
Имя, № гос. кадастра, лист, №, дата, подпись, №

A-38.661-14 ПЗЗ					
Администрация сельского поселения Орловский сельсовет муниципального района Благовещенский район Республики Башкортостан.					
Имя	Коп. уч.	Лист	№ экз.	Планиш.	Дата
Директор		Гребенщиков			6.14
ГАП		Чернова			
ГИП		Гребенщиков			
Разработал		Лудова			
Проверил		Компаньин			
Генеральный план Орловского сельского поселения				Статус	Лист
				П	2
Схема границ зон с особыми условиями использования территории				АРХИ	

формат А1