ПРОЕКТ

**Изменения в Правила землепользования и застройки сельского поселения Дуровский сельсовет Добринского муниципального района Липецкой области**

Внести следующие изменения в Правила землепользования и застройки сельского поселения Дуровский сельсовет Добринского муниципального района Липецкой области **(**утвержденные решением Совета депутатов сельского поселения Дуровский сельсовет от 27.10.2016 г. № 55-рс):

Статья 1: Внести в часть III «Градостроительные регламенты» изменения, изложив её в новой редакции:

**Часть III. Градостроительные регламенты**

**РАЗДЕЛ   8.   ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ   РЕГЛАМЕНТЫ   О   ВИДАХ**

**ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**Статья 8.1. Порядок установления территориальных зон.**

1. В соответствии со ст. 34 [Градостроительного кодекса РФ](http://ru48.registrnpa.ru/) при подготовке Правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются с учетом:

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

- функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных [Генеральным планом сельского поселения](http://ru48.registrnpa.ru/) и Схемой территориального планирования территории муниципального района;

- определенных [Градостроительным кодексом РФ](http://ru48.registrnpa.ru/) территориальных зон;

- сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

- планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территорий;

- предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенных на смежных земельных участках.

2. Границы территориальных зон могут устанавливаться по :

- красным линиям;

- границам земельных участков;

- границам населенных пунктов в пределах муниципальных образований;

- границам муниципальных образований;

- естественным границам природных объектов;

- иным обоснованным границам.

3. Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, могут не совпадать с границами территориальных зон.

**Статья 8.2 Порядок применения градостроительных регламентов.**

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

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

3. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, 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 приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

- в границах территорий общего пользования (площадей, улиц проездов, скверов, пляжей, автомобильных дорог, набережных, закрытых водоёмов, бульваров и других подобных территорий);

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

- предоставленные для добычи полезных ископаемых.

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

5. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Липецкой области или уполномоченными органами местного самоуправления 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. В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются:

- виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

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

**Статья 8.3 Перечень территориальных зон**

**I. Жилые зоны**

**Ж 1    Зона индивидуальной жилой застройки**

**Ж 2    Объекты образования и дошкольного воспитания**

**II. Общественно-деловые зоны**

**О 1     Зона общественного центра**

**О 2     Зоны обслуживания местного значения**

**О 3     Зоны спортивных  объектов**

**О 4 Зона обслуживания объектов внешнего транспорта**

**О 5 Культовые объекты (храмы)**

**III. Производственные зоны**

**П 2     Зона    сельскохозяйственных,**

**предприятий        IV-V    класса    санитарной**

**опасности**

**IV. Зоны инженерных и транспортных инфраструктур**

**ИТ 1  Улицы и дороги**

**ИТ 2  Зона размещения объектов инженерной инфраструктуры**

**V. Рекреационные зоны**

**Р 1      Зеленые насаждения общего пользования**

**Р 2      Зеленые насаждения санитарно-защитного  назначения**

**Р 3      Рекреационно-природные зоны**

**Р 4      Зона открытых пространств**

**Раздел VII. Зоны сельскохозяйственного использования**

**С1 Земли сельскохозяйственных угодий**

**Раздел VIII. Зоны специального назначения**

**СП1 Зоны, занятые кладбищами**

**Статья 8.4. Жилые зоны**

**Ж1. Зона индивидуальной жилой застройки**

Зона жилой индивидуальной застройки выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из жилых домов усадебного типа, с низкой плотностью застройки, с минимальным разрешенным набором услуг местного значения.

**1. Основные виды разрешенного использования:**

- индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками с возможностью содержания домашнего скота и птицы, согласно установленным ограничениям;

- блокированные жилые дома в 2-3 этажа с придомовыми участками;

- личное подсобное хозяйство;

- детские дошкольные учреждения;

- пункты оказания первой медицинской помощи;

- амбулаторно – поликлинические учреждения;

- школы общеобразовательные;

- клубы многоцелевого назначения, спортзалы;

- объекты инженерной инфраструктуры РП, ТП, ГРП, НС, АТС, др.

- магазины товаров первой необходимости площадью не более 100 кв.м.;

**2. Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- отдельно стоящие гаражи или встроенные в жилые дома гаражи на

придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля открытые автостоянки;

- дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и др.);

- сады, огороды, палисадники, оранжереи;

- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды,

индивидуальные колодцы;

- надворные туалеты, фильтрующие колодцы и септики;

- детские площадки, площадки для игр и занятия спортом;

- хозяйственные постройки для содержания домашнего скота и птицы;

- площадки для сбора мусора.

**3. Условно разрешенные виды использования:**

- магазины товаров первой необходимости площадью более 100 кв.м.;

- торговые павильоны;

- предприятия общественного питания, кафе, закусочные;

- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;

- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов

использования;

- оборудование пожарной охраны;

- культовые объекты;

- аптеки.

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

Для жилищного строительства:

Минимальные размеры земельных участков – 0,05 га, максимальные

размеры земельных участков – 0,5 га (для образуемых земельных участков);

Предельное количество этажей для основных строений – 3 этажа;

Предельное количество этажей для вспомогательных строений – 1 этаж (высота 3,5 м.);

Максимальный процент застройки - 60%;

Минимальные отступы от границ земельного участка – 3 метра;

Для ведения личного подсобного хозяйства и огородничества:

Минимальные размеры земельных участков – 0,1 га, максимальные

размеры земельных участков – 0,5 га (для образуемых земельных участков);

Для нежилых зданий:

Минимальные размеры земельных участков – 0,02 га, максимальные

размеры земельных участков - 0,2 га (для образуемых земельных участков);

Предельное количество этажей - 2 этажа;

Максимальный процент застройки - 80%;

Минимальные отступы от границ земельного участка – 1 м.

Для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными:

Минимальная площадь земельного участка - 4 кв.м. (для образуемых земельных участков)

Предельное количество этажей – 1 этаж;

Максимальная высота объектов - 40 м.;

Максимальный процент застройки - 80%;

Минимальные отступы от границ земельного участка - 0,5 м.

Предельные размеры земельных участков, находящихся в фактическом

пользовании не подлежат установлению

**4. Архитектурно-строительные требования:**

-В существующих кварталах застройки, в условиях реконструкции,

допускаются (на участке) строительные изменения в пределах противопожарных требований и санитарных норм, и в соответствии с градостроительным планом земельного участка.

- При проведении строительства строгое соблюдение красных линий,

определяющих границы улиц.

- Предельное количество этажей для основных строений – до 3-х включительно;

- Для всех вспомогательных строений количество этажей - 1 (высота 3,5 м);

Для всех видов строительства линия застройки должна быть четко выражена, при этом ширина земельных участков («палисадников») от фасада зданий должна быть единообразной;

- Одно-двухквартирный дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов – не менее чем на 3 м.

-Расстояние от хозяйственных построек до красной линии улиц и проездов должно быть не менее 5 м. В условиях сложившейся застройки допускается размещение жилых домов по красной линии.

-До границы соседнего земельного участка расстояния должны быть не менее:

от усадебного, одно-двухквартирного и блокированного дома - 3 м;

от постройки для содержания мелкого скота и птицы - 4 м;

от других построек (бани, гаражи - 1 м);

от стволов высокорослых деревьев - 4 м, среднерослых - 2 м;

от кустарников - 1 м;

* Минимальные противопожарные расстояния (табл. 1, прил. 1 СНиП 2.07.01-89\*) могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции, освещенности и если обеспечивается непросматриваемость жилых помещений (комнат, кухонь) из окна в окно.
* При проведении строительства строгое соблюдение красных линий, определяющих границы улиц.
* Строительство жилого дома, объем и качество строительства, оснащение инженерным оборудованием, внешнее благоустройство земельного участка, должны соответствовать требованиям, установленным в разрешении на строительство и утвержденному градостроительному плану
* При возведении на участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего участка, следует скат крыши ориентировать на свой участок.
* Содержание скота и птицы допускается на участках площадью не менее 0,1 гектара. Состав и площади хозяйственных построек и построек для индивидуальной трудовой деятельности принимаются в соответствии с градостроительным планом земельного участка.
* Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом требований, приведенных в приложении СНиП 2.07.01-89\*.
* Вспомогательные строения, за исключением гаражей, располагать со стороны улиц не допускается.

- Иные параметры – в соответствии со СНиП 31-02-2001 «Дома жилые одноквартирные»

- Ограждение земельных участков со стороны улиц должно быть

единообразным как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы. Материал ограждения, его высота должны быть согласованы с главой сельского поселения в соответствии с «Правилами благоустройства сельского поселения» .

-По меже земельных участков рекомендуется устанавливать неглухие ограждения (с применением сетки-рабицы, ячеистых сварных металлических сеток, деревянных решетчатых конструкций с площадью просвета не менее 50% от площади забора). Установка по меже глухих ограждений с применением кирпича, асбоцементных листов, пиломатериалов и т.п. – при их высоте не более 0,75 м (с наращиванием их до предельной высоты неглухими конструкциями). Высота ограждений не более 2,2 м.

Архитектурно-планировочная структура новых массивов жилой застройки должна быть увязана по своим размерам и пропорциям с существующей планировочной структурой;

**5. Санитарно-гигиенические и экологические требования:**

Водоснабжение следует производить от централизованных систем в соответствии со СНиП 2.04.02;

Подключение к централизованной системе канализации или местное канализование;

Санитарная очистка территории;

Обустройство и озеленение прилегающих к земельным участкам тротуаров и газонов;

Мусороудаление осуществлять путем вывоза бытовых отходов в контейнерах со специальных площадок, расстояние от которых до границ участков жилых домов, детских учебных заведений, озелененных площадок не менее 25 метров.

На жилых территориях, расположенных в границах санитарно-защитных зон, действуют дополнительные регламенты зон с особыми условиями использования в соответствии со статьей 9.1.

**6. Защита от опасных природных процессов:**

Проведение мероприятий по инженерной подготовке территории, включая вертикальную планировку с организацией отвода поверхностных вод.

Мониторинг уровня положения грунтовых вод;

Проведение дренажных работ с предварительным инженерно-строительным обоснованием по улицам с высоким уровнем грунтовых вод. В зависимости от результатов расчета дренажная сеть должна принимать формы общей или локальной защиты.

Расстояние между проектируемой линией жилой застройкой и ближайшим краем лесного массива следует принимать не менее 15 м.

**Ж2. Объекты образования и дошкольного воспитания**

**1. Основные виды разрешенного использования**

- Объекты образования и дошкольного воспитания\*

- Учреждения медицинского обслуживания\*

- Предприятия торговли, общественного питания ибытового обслуживания\*

- Зеленые насаждения.

2. **Вспомогательные виды разрешенного использования**

- Клубные помещения, спортзалы\*

- Площадки для хозяйственных целей

- Объекты пожарной охраны

**3. Условно разрешенные виды использования**

- Парковки перед объектами обслуживания

- Спортивные площадки и спортсооружения\*

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

Минимальные размеры земельных участков – 0,3 га,

максимальные размеры земельных участков - 3,0 га (для образуемых земельных участков);

Предельное количество этажей - 3 этажа;

Максимальный процент застройки - 40%;

Минимальные отступы от границ земельного участка – 1 м.

Для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными:

Минимальная площадь земельного участка - 4 кв.м. (для образуемых земельных участков);

Минимальные отступы от границ земельного участка - 0,5 м.;

Предельное количество этажей – 1 этаж;

Максимальная высота объектов - 40 м.;

Максимальный процент застройки - 80%.

Предельные размеры земельных участков, находящихся в фактическом пользовании не подлежат установлению.

**4. Архитектурно-строительные требования**

* Расстояние до границ участков детских дошкольных учреждений, игровых площадок, озелененных площадок - не менее 50 м, но не более 100 м.
* Отделка фасадов зданий долговечными высококачественными материалами
* Архитектурно-планировочная структура должна быть увязана по своим размерам и пропорциям со сложившейся застройкой и нести черты преемственности развития сельского поселения - Создание выразительной застройки, художественно- декоративных элементов малых архитектурных форм, покрытие дорог и тротуаров должны осуществляться с применением долговечных материалов, допускающих механическую чистку, уборку в процессе эксплуатации.

**5. Санитарно-гигиенические и экологические требования**

- Площадь озелененных территорий согласно норм проектирования

- Санитарная очистка территории

**6. Защита от опасных природных процессов**

- Мониторинг уровня положения грунтовых вод в целях исключения случаев подтопления

- Устройство ливневой канализации с организацией поверхностного стока

\*Объекты указанных видов использования могут размещаться только на земельных участках, примыкающих к красным линиям улиц и дорог, являющихся территориями общего пользования.

**Статья 8.5. Общественно-деловые зоны**

**О1. Зона общественного центра**

1. **Основные виды разрешенного использования:**

- административные здания, офисы, конторы различных организаций;

- пункты охраны общественного порядка, отделения полиции;

- банки, сберкассы;

- гостиницы;

- школы.

- магазины торговой площадью более 150 кв.м.;

- детские дошкольные и общеобразовательные учреждения;

- спортивные физкультурно-оздоровительные объекты;

- предприятия общественного питания;

- отделения связи;

- пожарные части, пожарные депо;

- дома культуры;

- ФАП;

- аптеки, аптечные пункты, оптики;

- объекты инженерной инфраструктуры РП, ТП, ГРП, НС, АТС, др.;

- культовые объекты.

**2. Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- парковки перед объектами административных, деловых и обслуживающих видов использования;

- гаражи, встроенные в объекты основного вида использования, автостоянки;

- склады;

- общественные туалеты;

**3. Условно разрешенные виды использования:**

- Виды недвижимости (крупные предприятия обслуживания), требующие по нормам больших автостоянок, более чем на 50 автомобилей

- Универсальные спортивные и развлекательные комплексы.

- Общежития.

- Религиозные объекты.

- Павильоны и киоски временной торговли.

- Общественные туалеты.

- Объекты пожарной охраны.

- гаражи боксового типа;

- объекты автосервиса;

- мастерские.

-антенны сотовой, радиорелейной связи

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

Для жилищного строительства:

Минимальные размеры земельных участков – 0,02 га, максимальные

размеры земельных участков – 0,3 га (для образуемых земельных участков);

Предельное количество этажей для основных строений – 3 этажа;

Предельное количество этажей для вспомогательных строений – 1 этаж (высота 3,5 м.);

Максимальный процент застройки - 60%;

Минимальные отступы от границ земельного участка – 3 метра;

Для нежилых зданий:

Минимальные размеры земельных участков – 0,01 га (для образуемых земельных участков);

Предельное количество этажей - 3 этажа;

Максимальный процент застройки - 80%;

Минимальные отступы от границ земельного участка – 1 м.

Для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными:

Минимальная площадь земельного участка - 4 кв.м. (для образуемых земельных участков)

Предельное количество этажей – 1 этаж;

Максимальная высота объектов - 70 м.;

Максимальный процент застройки - 80%;

Минимальные отступы от границ земельного участка - 0,5 м.

Предельные размеры земельных участков, находящихся в фактическом пользовании не подлежат установлению.

**5.Архитектурно-строительные требования:**

- Новое строительство и выборочную реконструкцию вести на конкурсной основе и по индивидуальным проектам

* Формирование общественно-деловой зоны должно осуществляться комплексно, включая: организацию системы взаимосвязанных пространств - площадок для отдыха, спорта и пешеходных путей, инженерное обеспечение, внешнее благоустройство и озеленение.

- Отделка фасадов зданий долговечными высококачественными материалами

- Архитектурно-планировочная структура должна быть увязана по своим размерам и пропорциям со сложившейся застройкой и нести черты преемственности развития сельского поселения

- Создание выразительной застройки, художественно-декоративных элементов малых архитектурных форм, покрытие дорог и тротуаров должны осуществляться с применением долговечных материалов, допускающих механическую чистку, уборку в процессе эксплуатации.

- Площадь групповой площадки для детей ясельного возраста следует принимать 7,5 м на 1место.

- Игровые площадки для детей дошкольного возраста допускается размещать за пределами участка детских дошкольных учреждений общего типа

**6. Санитарно-гигиенические и экологические требования:**

- Площадь озелененных территорий согласно нормам проектирования

- Санитарная очистка территории

- На территориях, расположенных в границах санитарно-защитных зон, действуют дополнительные регламенты зон с особыми условиями использования в соответствии со статьей 9.1.

**7. Защита от опасных природных процессов**

- Мониторинг уровня положения грунтовых вод в целях исключения случаев подтопления

- Устройство ливневой канализации с организацией поверхностного стока

- Проведение предварительных инженерно-геологических изысканий в условиях нового строительства

**О 2. Зона обслуживания местного назначения**

**1.Основные виды разрешенного использования**

- Зона обслуживания с элементами жилья, ориентированная на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.

- Автовокзалы.

- Отделения банков, сберкассы.

- Спортивно-досуговые комплексы, кинотеатры, библиотеки.

- Станция юных натуралистов, клубы по интересам.

- Предприятия торговли, общественного питания, бытового обслуживания.

- Учреждения медицинского обслуживания\*

- Отделения банков, почтовые отделения.

- Скверы, бульвары.

- Организации административного самоуправления.

- Отделения, участковые пункты милиции.

- Транспортные агентства по сервисному обслуживанию населения

- Открытые мини рынки.

- Аварийно-диспетчерские службы.

**2.Вспомогательные виды разрешенного использования**

- парковки перед объектами административных, деловых и обслуживающих видов использования;

- гаражи, встроенные в объекты основного вида использования, автостоянки;

- склады;

- общественные туалеты;

**3.Условно разрешенные виды использования:**

- Общежития.

- Крупные предприятия обслуживания, требующие по нормам больших автостоянок (более чем на 50 автомобилей).

- Религиозные объекты.

- Временные сооружения мелкорозничной торговли.

- АЗС.

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

Для жилищного строительства:

Минимальные размеры земельных участков – 0,02 га, максимальные

размеры земельных участков – 2,0 га (для образуемых земельных участков);

Предельное количество этажей для основных строений – 3 этажа;

Предельное количество этажей для вспомогательных строений – 1 этаж (высота 3,5 м.);

Максимальный процент застройки - 60%;

Минимальные отступы от границ земельного участка – 3 метра;

Для нежилых зданий:

Минимальные размеры земельных участков – 0,01 га (для образуемых земельных участков);

Предельное количество этажей - 3 этажа;

Максимальный процент застройки - 80%;

Минимальные отступы от границ земельного участка – 1 м.

Для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными:

Минимальная площадь земельного участка - 4 кв.м. (для образуемых земельных участков)

Предельное количество этажей – 1 этаж;

Максимальная высота объектов - 70 м.;

Максимальный процент застройки - 80%;

Минимальные отступы от границ земельного участка - 0,5 м.

Предельные размеры земельных участков находящихся в фактическом пользовании, не подлежат установлению.

**5.Архитектурно-строительные требования**

* Расчетные показатели обеспеченности и размеры земельных участков социально-значимых объектов повседневного и периодического обслуживания должны быть приняты согласно норм СНиПа 2.07.01-89\* и в соответствии с проектом планировки
* Объекты повседневного спроса, размещающиеся в радиусе пешеходной доступности 500-800 м, периодического спроса - 1200 м.

В общественных зданиях и сооружениях следует создавать равные возможности получения услуг всеми категориями населения, в том числе и маломобильными (согласно СП 31-102-99

**6.Санитарно-гигиенические и экологические требования**

- Рекреационные места у общественных зданий должны иметь повышенную степень долговечности и качество элементов внешнего благоустройства и инженерного оборудования, а также достаточную степень озеленения (30% от недостроенной площадки участка).

- Устройство бордюрного обрамления, проезжей части улиц, тротуаров, газонов.

- Устройство пандусов в местах перепада для обеспечения удобного проезда маломобильного населения.

**7. Защита от опасных природных процессов**

- Мониторинг уровня положения грунтовых вод в целях исключения случаев подтопления.

- Устройство ливневой канализации с организацией поверхностного стока.

- Проведение предварительных инженерно-геологических изысканий в условиях нового строительства.

**О 3. Зона спортивных объектов**

**1.Основные виды разрешенного использования**

- Универсальные спортивные и зрелищные комплексы

- Спортплощадки, теннисные корты

- Спортклубы, спортивные школы

**2.Вспомогательные виды разрешенного использования**

- Парковки перед объектами

- Пункты оказания скорой медицинской помощи

- Гостиницы

-Предприятия общественного питания

- Кинотеатры, видеосалоны

- Отделения связи

- Участковые пункты милиции

- Озеленение

- Киоски, временные павильоны торговли

**3.Условно разрешенные виды использования:**

- Бани, сауны

- Общественные туалеты

- Объекты пожарной охраны

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

Минимальные размеры земельных участков – 0,1 га (для образуемых земельных участков);

Предельное количество этажей - 5 этажей;

Максимальный процент застройки - 70%;

Минимальные отступы от границ земельного участка – 1 м.

Для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными:

Минимальная площадь земельного участка - 4 кв.м. (для образуемых

земельных участков);

Минимальные отступы от границ земельного участка - 0,5 м.;

Предельное количество этажей – 1 этаж;

Максимальная высота объектов - 70 м.;

Максимальный процент застройки - 80%.

Предельные размеры земельных участков находящихся в фактическом пользовании, не подлежат установлению.

**5.Архитектурно-строительные требования**

* Приобъектные стоянки продолжительного паркирования (более 15 мин.) и кратковременного паркирования (менее 15 мин.) должны быть размещены вне зон пешеходного движения не далее 100 и 50-ти метровой доступности от объекта соответственно
* Общая стоянка транспортных средств при учреждениях обслуживания принимается из расчета: на 100 единовременных посетителей 7-10 машино-мест и 15-20 велосипедов и мопедов

Обеспечение возможности беспрепятственного движения инвалидов и других маломобильных групп населения

**6.Санитарно-гигиенические и экологические требования**

-организация отвода поверхностных вод

- общественные места у общественных зданий должны иметь повышенную степень долговечности и качество элементов внешнего благоустройства и инженерного оборудования, а также достаточную степень озеленения (30% от недостроенной площадки участка).

- Устройство бордюрного обрамления, проезжей части улиц, тротуаров, газонов.

- Устройство пандусов в местах перепада для обеспечения удобного проезда маломобильного населения.

**7. Защита от опасных природных процессов**

- Мониторинг уровня положения грунтовых вод в целях исключения случаев подтопления.

- Устройство ливневой канализации с организацией поверхностного стока.

- Проведение предварительных инженерно-геологических изысканий в условиях нового строительства

**О 4. Зона обслуживания объектов внешнего транспорта**

**1.Основные виды разрешенного использования**

- Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых)

- Размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса

- Предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса

- Размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса

- Стоянки транспортных средств.

**2** **Вспомогательные виды разрешенного использования**

- Инженерные коммуникации и транспортные сооружения, устройства, необходимые для функционирования объектов придорожного сервиса.

- Общественные туалеты.

**3.Условно-разрешенные виды использования**

* Предприятия общественного питания
* Магазины, киоски, павильоны временной розничной торговли
* Пункты обмена валют, фирмы по предоставлению сотовой связи
* Участковые пункты милиции

Аптеки, пункты оказания первой медицинской помощи

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

Минимальные размеры земельных участков – 0,05 га, максимальные

размеры земельных участков - 1,5 га (для образуемых земельных участков);

Предельное количество этажей - 3 этажа;

Максимальный процент застройки - 80%;

Минимальные отступы от границ земельного участка – 1 м.

Для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными:

Минимальная площадь земельного участка - 4 кв.м. (для образуемых земельных участков);

Минимальные отступы от границ земельного участка - 0,5 м.;

Предельное количество этажей – 1 этаж;

Максимальная высота объектов - 70 м.;

Максимальный процент застройки - 80%.

Предельные размеры земельных участков, находящихся в фактическом пользовании, не подлежат установлению.

**5.** **Архитектурно-строительные требования**

-Автовокзалы, остановочные пункты должны быть обеспечены удобными транспортными связями с системами общепоселкового центра, жилыми районами и промышленными зонами города

- Минимальное расстояние от АЗС, предназначенных для заправки легковых автомобилей в количестве не более 500 машин в сутки, до стен жилых и общественных сооружений следует принимать не менее 25 м.

**О 5. Культовые объекты (храмы)**

**1.Основные виды разрешенного использования**

-Храмовые и обрядовые сооружения

-Монастыри, скиты и воскресные школы

**2** **Вспомогательные виды разрешенного использования**

-Жилые дома священнослужителей и обслуживающего персонала

-Хозяйственные корпуса

**3.Условно разрешенные виды использования:**

-Не подлежат установлению

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

-Не подлежат установлению

**Статья 8.6. Производственные зоны**

**П 2. Зона сельскохозяйственных предприятий IV-V классов санитарной опасности**

**1. Основные виды разрешенного использования:**

- Сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств, станции технического обслуживания

- Сельскохозяйственные предприятия и животноводческие комплексы IV-V классов санитарной вредности

- Объекты инженерного обеспечения и жилищно-коммунального хозяйства

- Пожарные части

- Объекты оптовой торговли по продаже товаров собственного производства

- Административные организации, офисы

- Помещения обслуживающего персонала

- АЗС, АГЗС

**2. Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- Открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, в том числе грузовых

- Озеленение

- Спортплощадки, площадки для отдыха персонала предприятия

- Пункты оказания первой медицинской помощи

**3. Условно разрешенные виды использования:**

- Отдельно стоящие объекты бытового обслуживания.

- Мелкие ремонтные мастерские.

- Автомойки.

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

Минимальные размеры земельных участков – 0,1 га, максимальные

размеры земельных участков - 35,0 га (для образуемых земельных участков);

Предельное количество этажей - 3 этажа;

Максимальный процент застройки - 70%;

Минимальные отступы от границ земельного участка – 1 м.

Для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными:

Минимальная площадь земельного участка - 4 кв.м. (для образуемых земельных участков);

Минимальные отступы от границ земельного участка - 0,5 м.;

Предельное количество этажей – 1 этаж;

Максимальная высота объектов - 70 м.;

Максимальный процент застройки - 80%.

Предельные размеры земельных участков, находящихся в фактическом пользовании не подлежат установлению.

**5. Санитарно-гигиенические и экологические требования:**

- Со стороны селитебных территорий необходимо предусматривать полосу древесно-кустарниковых насаждений (согласно СНиП 2.07.01-89\* п. 3.9).

- Уровень озелененности территории промплощадки 10-15%, при этом следует размещать деревья не ближе 5 м от зданий и сооружений; не следует применять хвойные и другие легковоспламеняющиеся деревья и кустарники.

- С целью снижения вредного влияния на окружающую среду предусмотреть на промпредприятиях следующие технологические мероприятия: применение бессточной производственной технологии, максимальную утилизацию различных компонентов сырья и побочных продуктов производства, сокращение водопотребления и водоотведения путем внедрения системы оборотного водоснабжения.

- Все загрязненные воды поверхностного стока с территории промплощадки направляются на очистные сооружения перед каждым выпуском

- Все изменения, связанные с процессом основного производства, включая: изменения характера производства, сдачу и аренду помещений и т.п. – должны согласовываться с органами ТО ТУ Роспотребнадзора, охраны окружающей среды и архитектуры и градостроительства.

**Статья 8.7. Зоны инженерных и транспортных инфраструктур**

**ИТ 1. Улицы и дороги**

**1. Основные виды разрешенного использования**

Существующие и проектируемые дороги для движения транспорта

**2. Вспомогательные виды разрешенного использования**

- Остановочные павильоны, места для остановки транспорта (местные уширения), карманы.

- Защитные зеленые полосы.

- Элементы внешнего благоустройства и инженерного оборудования

3. **Условно разрешенные виды использования**

- АЗС

- Автостоянки

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

-Не подлежат установлению

**5. Архитектурно-строительные требования**

- Улично-дорожную сеть следует формировать как единую систему, взаимосвязанную с функционально-планировочной организацией территории населенного пункта

- Реконструкция существующей улично-дорожной сети должна включать:

- изменения элементов поперечного профиля с учетом современного состояния принятой классификации, ожидаемой интенсивности движения транспорта;

-уширение проезжей части перед перекрестками.

- Покрытие дорог и тротуаров должно осуществляться с применением долговечных устойчивых материалов, допускающих очистку, уборку и надлежащее сохранение их в процессе эксплуатации в летнее и зимнее время.

- Обязательному обустройству подлежит бордюрное обрамление проезжей части улиц, тротуаров, газонов с учетом требований по обеспеченности беспрепятственного передвижения маломобильных групп населения.

- Для обслуживания иногороднего транспорта следует предусматривать станции технического обслуживания, размещая их на подходах к населенному пункту

- При размещении и проектировании АЗС на магистральных улицах следует предусматривать дополнительные полосы движения для обеспечения въезда и выезда машин.

- Особое внимание должно быть уделено проектированию и строительству зданий, образующих уличный фронт.

**6. Санитарно-гигиенические и экологические требования**

- Защитные зеленые полосы должны состоять из многорядных посадок пыле-, газоустойчивых древесно-кустарниковых пород с полосами газонов.

- Расстояние от зданий, сооружений и объектов инженерного благоустройства до деревьев и кустарников следует принимать не ближе 5 м.

- Для защиты корней деревьев от уплотнений грунта, приствольные круги должны обрамляться бордюрным камнем с устройством на поверхности почвы железных или бетонных решеток.

- Строительство ливневой канализации с дождеприемниками

**ИТ 2. Зона размещения объектов инженерной инфраструктуры**

**1. Основные виды разрешенного использования:**

- Головные сооружения инженерной инфраструктуры (эл. подстанции, котельные, газораспределительные станции, источники водоснабжения, очистные сооружения)

**2. Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- Открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей

- Площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей

- Озеленение

**3. Условно разрешенные виды использования:**

- Складские объекты

- Гаражи и стоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей

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

-Не подлежат установлению

**5. Строительные и санитарно-экологические требования:**

- Выполнение специальных мероприятий, направленных на исключение химического и бактериологического загрязнения поверхностных и грунтовых вод

- Эффективное использование территории в соответствии с санитарными правилами и нормами и гигиеническими нормативами

- Организация поверхностного стока

- Организация санитарно-защитных зон и разрывов с последующим озеленением и благоустройством

**Инженерные коммуникации:**

- Разработка проектов инженерных сетей должна вестись в соответствии со строительными нормами и правилами в увязке с проектами планировок

- Инженерные сети следует размещать преимущественно в пределах поперечных профилей улиц и дорог

- Владельцы всех поселковых коммуникаций, как подземных, так и надземных, обязаны иметь достоверную и исчерпывающую документацию по принадлежащим им сетям и сооружениям и в установленные сроки передавать в отдел строительства и архитектуры все изменения, связанные с их строительством и эксплуатацией

- Все подземные коммуникации должны иметь наземные опознавательные знаки установленного образца

- Владельцы инженерных сетей, выдавая застройщикам тех. условия на присоединение их объектов, обязаны указывать:

- параметры сети для проектирования и эксплуатации присоединяемого объекта в месте присоединения;

- точное расположение места присоединения и условия врезки в существующую сеть;

- условия согласования документации на присоединение объектов и производство работ.

- Выбор трасс и проектирование подземных коммуникаций должны производиться с учетом максимального сохранения существующих зеленых насаждений

**Статья 8.8. Рекреационные зоны**

**Р 1. Зеленые насаждения общего пользования**

**1. Основные виды разрешенного использования:**

Рекреационная и культурно-оздоровительная деятельность

- Парки, скверы, бульвары.

- Посадка новых и реконструкция существующих зеленых насаждений.

- Объекты парковой инфраструктуры:

- аттракционы, концертные площадки;

- спортивные и игровые площадки;

- сооружения, связанные с организацией отдыха

**2. Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- Кафе, закусочные, общественные туалеты

- Хозяйственные корпуса

- Парковки

**3. Условно разрешенные виды использования:**

- Участковые пункты милиции

- Киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания

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

-Не подлежат установлению

**5. Архитектурно-строительные требования:**

* Размещение и организация объектов зеленого строительства в соответствии с генеральным планом и проектом планировки
* Озелененные территории общего пользования не могут быть приватизированы или сданы в аренду.
* Расстояние от зданий, сооружений, объектов инженерного благоустройства до деревьев и кустарников принимать по нормам СНиП 2.07.01-89\*.
* Функциональная организация территории должна включать зоны с различным характером использования: массовых, культурно-просветительных мероприятий, физкультурно-оздоровительных, отдыха детей, прогулочную, хозяйственную.
* Озелененные территории должны быть благоустроены и оборудованы малыми архитектурными формами, фонтанами, беседками, лестницами, пандусами, светильниками.
* Малые архитектурные формы и сооружения парковой инфраструктуры должны соответствовать характеру функциональной зоны и подчеркивать привлекательность и эстетическую ценность окружающего ландшафта.
* Параметры использования территории (% от общей площади)

- зеленые насаждения – 65-75

- аллеи, дороги – 10-15

- площадки – 8-12

- сооружения – 5-7

**6. Санитарно-гигиенические и экологические требования:**

- Разрешается новое зеленое строительство, реконструкции существующего озеленения, благоустройство территории, реконструкция существующих инженерных сетей, пешеходных дорог, зданий и сооружений, а также ограниченное новое строительство объектов, необходимых для содержания и деятельности хозяйствующих субъектов, не противоречащих заданному функциональному назначению территории – рекреационному и оздоровительному.

- Реконструкция зеленых насаждений прежде всего должна включать ландшафтную организацию существующих посадок, включая санитарные рубки и рубки ухода, улучшение почвенно-грунтовых условий, устройство цветников, формирование древесно-кустарниковых групп.

- Покрытие площадок и дорожно-тропиночной сети следует применять из плиток, щебня и других прочных минеральных материалов, допуская применение асфальтового покрытия в исключительных случаях.

- Осуществление системы отвода поверхностных вод в виде дождевой канализации открытого типа.

- На территориях, расположенных в границах санитарно-защитных зон, действуют дополнительные регламенты зон с особыми условиями использования в соответствии со статьей 9.1.

**Р2. Зеленые насаждения санитарно-защитного назначения.**

Застройка объектами капитального строительства в границах территориальной зоны не предусмотрена

**1. Основные виды разрешенного использования:**

- Озелененные территории санитарно-защитных зон

- Мелиоративные зеленые насаждения

- Насаждения вдоль автомобильных дорог

- Питомники, цветочно-оранжерейные хозяйства

**2.Вспомогательные виды разрешенного использования**

-Не подлежат установлению.

**3. Условно разрешенные виды использования:**

-Не подлежат установлению

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

-Не подлежат установлению

**5. Санитарно-гигиенические и экологические требования:**

- Данная зона предназначена для создания санитарно-защитного барьера между территорией предприятий и территорией жилой застройки, организации дополнительных озелененных площадей, обеспечивающих экранирование, фильтрацию загрязнений атмосферного воздуха, а также создание условий для водопонижения путем устройства биологических фильтров – посадка влаголюбивых деревьев и кустарников (тополь, ива, ольха, черемуха).

- Мероприятия по уходу за зелеными насаждениями должны включать:

санитарные рубки, рубки ухода и улучшение почвенно-грунтовых условий

- Площадь питомников следует принимать из расчета 3-5 м2/чел., в зависимости от уровня обеспеченности населения озелененными территориями

Общую площадь цветочно-оранжерейных хозяйств следует принимать из расчета 0, 4 м2/чел.

**Р 3. Рекреационно-природные зоны**

**1. Основные виды разрешенного использования:**

Создание условий для отдыха населения с учетом того, что планируемые мероприятия будут осуществляться с минимальным воздействием на уязвимые элементы окружающей среды.

- Профилактории, базы отдыха.

**2. Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- Спортивные и игровые площадки, лодочные станции

- Лугопарки , пляжи.

- Парковки.

- Вспомогательные сооружения, связанные с организацией отдыха (беседки, скамейки, малые архитектурные формы).

**3. Условно разрешенные виды использования:**

- Киоски, лоточная торговля.

- Резервуары для хранения воды

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

-Не подлежат установлению

**5. Санитарно-гигиенические и экологические требования**

- В зонах рекреационного использования на подтопляемых территориях предусматривать понижение уровня грунтовых вод с нормой осушения не менее 1 м от поверхности земли, а также работы по берегоукреплению и формированию пляжей.

- Ландшафтная организация и благоустройство территории: чистка водоемов, устройство площадок отдыха, организация древесно-кустарниковых насаждений.

- На территориях, расположенных в границах санитарно-защитных зон, действуют дополнительные регламенты зон с особыми условиями использования в соответствии со статьей 9.1.

**Р4. Зона открытых пространств**

**1. Основные виды разрешенного использования**

-Луга, заболоченные территории, неиспользуемые в градостроительной деятельности, территории вокруг ручьев

- Зоны отчуждения (охранные зоны) ЛЭП, других инженерных сетей

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

-Не подлежат установлению

**3.Защита от опасных природных процессов**

Из-за близкого залегания грунтовых вод, заболоченные территории относятся к неблагоприятным по инженерно-геологическим условиям.

Необходимо:

- проведение работ по водопонижению уровня грунтовых вод с нормой осушения не менее 1 м от поверхности земли

**Статья 8.9 Зона сельскохозяйственного использования**

**С 1. Земли сельскохозяйственных угодий**

**Для земель сельскохозяйственных угодий, расположенных за границами населенных пунктов:**

В соответствии с частью 6 статьи 36 «Градостроительного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 N 190-ФЗ, для зоны сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения градостроительные регламенты не устанавливаются. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется полномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов РФ или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами (статья 36, п. 7 Градостроительного кодекса РФ).

**Для земель сельскохозяйственных угодий, расположенных в границах населенных пунктов:**

**1. Основные виды разрешенного использования:**

- Земельные участки, занятые огородами, садами, пашнями, многолетними насаждениями, лугами, а также зданиями, строениями, сооружениями с/х назначения в целях ведения сельскохозяйственного производства до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральными планами населенных пунктов (ст.85 Земельный кодекс РФ)

**2. Вспомогательные разрешенные виды использования:**

- Лесозащитные полосы.

- Внутрихозяйственные дороги.

- Инженерные коммуникации.

- Строения, сооружения, необходимые для функционирования объектов сельскохозяйственного назначения.

- Инженерные коммуникации и транспортные сооружения, устройства, необходимые для функционирования объектов сельскохозяйственного назначения.

- Стоянки транспортных средств.

**3. Условно разрешенные виды использования:**

- Склады минеральных удобрений и гербицидов.

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

Минимальные размеры земельных участков – 0,5 га, максимальные

размеры земельных участков - 5,0 га (для образуемых земельных участков);

Предельное количество этажей - 2 этажа;

Максимальный процент застройки - 70%;

Минимальные отступы от границ земельного участка – 1 м.

Для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными:

Минимальная площадь земельного участка - 4 кв.м. (для образуемых земельных участков);

Минимальные отступы от границ земельного участка - 0,5 м.;

Предельное количество этажей – 1 этаж;

Максимальная высота объектов -70 м.;

Максимальный процент застройки - 80%.

Предельные размеры земельных участков, находящихся в фактическом пользовании не подлежат установлению.

**5. Санитарно-гигиенические и экологические требования:**

- При размещении сельскохозяйственных предприятий и других объектов необходимо предусматривать меры по исключению загрязнения почв, поверхностных и подземных вод, поверхностных водосборов, водоемов и атмосферного воздуха**.**

**Статья 8.10 Зоны специального назначения**

**СП 1. Зоны, занятые кладбищами**

**1. Разрешенные виды использования земельных участков:**

- Традиционное захоронение и погребение

**2. Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- Объекты эксплуатации кладбищ.

- Административные объекты, связанные с функционированием кладбища.

- Зеленые насаждения.

- Культовые сооружения.

- Парковки

**3. Условно разрешенные виды использования:**

- Мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей.

- Оранжереи.

- Резервуары для хранения воды.

- Объекты пожарной охраны.

- Временные киоски розничной торговли.

- Общественные туалеты**.**

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

- Минимальная площадь земельного участка – 0,24 га

- Максимальная площадь земельного участка – 10,0 га.

- Предельная высота зданий, строений, сооружений -10м

- Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 20%.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м.

**5. Архитектурно-строительные требования:**

- Кладбища традиционного захоронения располагаются на расстоянии 6 м до красных линий и на расстоянии от 50 до 100 м до стен жилых домов, учреждений образования и здравоохранения (в зависимости от занимаемой площади м).

- Санитарно-защитная зона от закрытых, сельских кладбищ и колумбариев составляет 50 м.

**6. Санитарно-гигиенические и экологические требования:**

- Благоустройство и озеленение территории.

- Площадь зеленых насаждений (деревьев и кустарников)

должна соответствовать не менее 20% от территории кладбища.

- В водоохранных зонах рек и водохранилищ запрещается размещение мест захоронения.

**Статья 9. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

**В ЗОНАХ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

**Статья 9.1. Дополнительные градостроительные регламенты на**

**территориях с высоким уровнем стояния грунтовых вод и территориях,**

**затапливаемых паводковыми водами 1% обеспеченности**

- При проектировании и строительстве необходимо предусмотреть

инженерную защиту от подтопления зданий и сооружений.

- Выбор вариантов защитных мероприятий (подсыпка территории,

устройство дренажных систем, пригрузка слоем минеральных грунтов,

выборочное выторфовывание) на основе сравнения технико-экономических

показателей и получения градостроительного эффекта.

- Применение специальных фундаментов, гидроизоляция подвалов,

местное водопонижение (выбор типа дренажных систем в соответствии с

инженерно-строительным обоснованием).

- Организация системы ливневой канализации.

- Посадка мелиоративных защитных насаждений.

Территории, затапливаемые паводковыми водами 1% обеспеченности.

Зоны затопления прибрежных территорий являются неблагоприятными

для градостроительного освоения без проведения дорогостоящих

мероприятий по инженерной подготовке (подсыпка, дренаж, гидронамыв,

берегоукрепление), поэтому капитальное строительство на территориях,

затапливаемых паводковыми водами 1% обеспеченности, должно быть

запрещено. Для территорий, на которых существуют капитальные здания и

сооружения необходимо разработать мероприятия по их инженерной защите

от затопления паводковыми водами р. Матренка.

**Статья 9.2 Дополнительные градостроительные регламенты в границах санитарно-защитных зон (СЗЗ) и зон санитарной охраны подземных источников водоснабжения**

Для земельных участков и иных объектов недвижимости,

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 – в соответствии с СанПиН

2.2.1/2.1.1.1200-03 « Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация

предприятий, сооружений и иных объектов»;

- условно разрешенные виды использования, которые могут быть

разрешены по специальному согласованию с территориальными органами

санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 « Санитарно-защитные зоны и санитарная

классификация предприятий, сооружений и иных объектов»

1. Виды запрещенного использования земельных участков,

расположенных в границах СЗЗ: жилые здания, детские дошкольные

учреждения, учреждения здравоохранения и отдыха, спортивные сооружения

общего пользования, садово-огородные участки, предприятия пищевой

промышленности, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и

хранения питьевой воды, производства посуды, оборудования для пищевой

промышленности и склады готовой продукции.

2. Условно разрешенные виды использования, которые могут быть

разрешены по специальному согласованию с территориальными органами

санитарно-эпидемиологического и экологического контроля с использованием

процедур публичных слушаний: связанные с обслуживанием данного

предприятия конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники;

предприятия и сооружения меньшего класса санитарной вредности, чем

основное производство;

питания; мотели, гаражи и сооружения для хранения общественного и

индивидуального транспорта; АЗС; СТО автомобилей; сельхозугодия для

выращивания технических культур; 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

промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны.

3. Размещение новых предприятий и реконструкция существующих

возможны только по согласованию территориального отдела ТУ

Роспотребнадзора, органами по охране окружающей среды,

градостроительства и архитектуры.

Реконструкция существующих усадебных домов возможна с увеличением

общей площади строений, принадлежащих каждому собственнику, не более

чем на 30%.

В границах санитарно-защитных зон (СЗЗ) виды использования, указанные в

п. 1, могут разрешены при условии:

- Корректировка границ СЗЗ в соответствии с утвержденными проектами;

- Соответствия разрешенным видам использования для соответствующей

территориальной зоны;

- Наличия положительного заключения государственных органов санитарно-

эпидемиологического надзора (ТУ Роспотребнадзора).

Размеры СЗЗ могут быть изменены для предприятий III-IV классов – по

решению главного государственного санитарного врача субъектов РФ или его

заместителя, для предприятий I-II класса по решению главного санитарного

врача РФ или его заместителя.

Размеры санитарно-защитных зон могут быть уменьшены при объективном

доказательстве стабильного достижения уровня техногенного воздействия на

границе СЗЗ и за ее пределами в рамках или ниже нормативных требований.

Для действующих предприятий проект организации СЗЗ должен быть

СЗЗ или ее часть не может рассматриваться как резервная территория объекта

и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без

соответствующей обоснованной корректировки границ СЗЗ.

Санитарно-защитная зона должна быть озеленена не менее 40% - 50%.

Зоны санитарной охраны источников водоснабжения организуются в

составе трех поясов.

I пояс (строгого режима) включает территорию расположения

водозаборов и площадок водозаборных сооружений. От отдельных

водозаборных скважин I пояс санитарной охраны организуется в радиусе 30-

50 м от скважины. В его границах запрещается вся хозяйственная

деятельность, не связанная с эксплуатацией, реконструкцией и расширением

водозаборных сооружений.

II и III пояс (пояса ограничений) включают территорию,

предназначенную для предупреждения загрязнения источников

водоснабжения. В их пределах запрещается размещение объектов,

обуславливающих опасность микробного и химического загрязнения

поверхностных сточных вод, ограничивается применение удобрений и

ядохимикатов. На застроенных территориях должно быть предусмотрено

канализование или устройство водонепроницаемых выгребов,

благоустройство, озеленение размещаемых объектов, организация отвода

загрязненных поверхностных сточных вод.

Пояса строгой санитарной охраны должны быть организованы на всех

имеющихся водозаборных сооружениях.

**Статья 9.3. Дополнительные градостроительные регламенты на особо**

**охраняемых природных территориях (памятники природы) и в зонах охраны памятников истории и культуры (объекты культурного наследия)**

Режим охраны определяется федеральным законом «Об особо

охраняемых природных территориях» №33-ФЗ от 14.12.95 г. Не допускается

запрещается всякая деятельность, влекущая за собой нарушения сохранности

памятников природы. Разрешается ограниченное строительство объектов

необходимых для содержания территории и деятельности хозяйствующих

субъектов не противоречащей установленному назначению территории.

Допустимые виды использования каждого памятника природы

устанавливается в зависимости от его характера и состояния и указывается в

паспорте памятника природы. В целях защиты особо охраняемых природных

территорий от неблагоприятных антропогенных воздействий на прилегающих

к ним участках земли и водного пространства создаются охранные зоны, с

регулируемым режимом хозяйственной деятельности. Рекомендуемая

охранная зона от отдельных объектов, охраняемых ландшафтов – 0,1 км.

Границы зон охраны объектов культурного наследия определяются

специальным проектом и утверждаются для каждого объекта индивидуально.

«Дополнительные» регламенты по условиям охраны памятников истории и

культуры, а также археологического слоя устанавливаются в целях:

сохранения, поддержания и эффективного использования

исторической застройки;

повышения привлекательности населенных пунктов, сохранения их

уникальной среды и традиций культуры;

научного, учебного, воспитательного, туристического использования.

В соответствии с законодательством Российской Федерации зоны

ограничений в правилах землепользования и застройки могут устанавливаться

только путем их переноса из проектов зон охраны объектов культурного

наследия (ЗООКН).

Использование самих объектов историко-культурного наследия

допускается только с разрешения государственного органа по охране

памятников.

Кроме того, необходимо согласование работ по сохранению объектов

культурного наследия, а также хозяйственной и строительной деятельности на

территории сельского поселения с органом исполнительной власти,

уполномоченным в сфере сохранения, использования, популяризации и

государственной охраны объектов культурного наследия Липецкой области.

Согласно статьи 34. Зоны охраны объектов культурного наследия

Федерального закона от 25 июня 2002 г. N 73-ФЗ «Об объектах культурного

наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»

- В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его

исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны

охраны объекта культурного наследия: охранная зона, зона регулирования

застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного

ландшафта.

Необходимый состав зон охраны объекта культурного наследия

определяется проектом зон охраны объекта культурного наследия.

- Охранная зона - территория, в пределах которой в целях обеспечения

сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном

окружении устанавливается особый режим использования земель,

ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий

строительство, за исключением применения специальных мер, направленных

на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной

среды объекта культурного наследия.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности -

территория, в пределах которой устанавливается режим использования

земель, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность,

определяются требования к реконструкции существующих зданий и

сооружений.

Зона охраняемого природного ландшафта - территория, в пределах

которой устанавливается режим использования земель, запрещающий или

(регенерации) природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и

открытые пространства, связанные композиционно с объектами культурного

наследия.

- Границы зон охраны объекта культурного наследия (за исключением

границ зон охраны особо ценных объектов культурного наследия народов

Российской Федерации и объектов культурного наследия, включенных в

Список всемирного наследия), режимы использования земель и

градостроительные регламенты в границах данных зон утверждаются на

основании проекта зон охраны объекта культурного наследия в отношении

объектов культурного наследия федерального значения - органом

государственной власти субъекта Российской Федерации по согласованию с

федеральным органом охраны объектов культурного наследия, а в отношении

объектов культурного наследия регионального значения и объектов

культурного наследия местного (муниципального) значения - в порядке,

установленном законами субъектов Российской Федерации.

- Порядок разработки проектов зон охраны объекта культурного

наследия, требования к режиму использования земель и градостроительным

регламентам в границах данных зон устанавливаются Правительством

Российской Федерации.

**Статья 9.4. Дополнительные градостроительные регламенты**

**водоохранных зон и прибрежных защитных полос.**

Водоохранные зоны и прибрежные полосы создаются с целью поддержания в водных объектах качества воды, удовлетворяющего всем видам водопользования. Водоохранные зоны могут быть использованы в градостроительных целях с соблюдением требований, определенных Водным кодексом РФ. Минимальная ширина водоохранных зон устанавливается в зависимости от протяженности реки и составляет:

для р. Матрёнка - 100 м.

Минимальная ширина прибрежных защитных полос устанавливается в размерах от 30 до 50 м, в зависимости от вида угодий прилегающих к водному объекту и крутизны склонов прилегающих территорий. При наличии ливневой канализации и набережных, границы прибрежных защитных полос совпадают с парапетом набережных.

В границах водоохранных зон запрещаются:

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.

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

В границах прибрежных защитных полос наряду с установленными выше ограничениями запрещаются:

1) распашка земель;

2) размещение отвалов размываемых грунтов;

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

Прибрежные полосы, как правило, должны заняты древесно-кустарниковой

растительностью или залужены.

В соответствии с Водным кодексом РФ (№ 74-ФЗ) - вдоль береговой линии водного объекта устанавливается полоса земли, предназначенная для общего пользования - береговая полоса.

Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет 20 метров. Каждый гражданин вправе пользоваться (без использования механических транспортных средств) береговой полосы для передвижения и пребывания около них, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств.

Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 21 -22 настоящих Правил:

1) озеленение территории;

2) малые формы и элементы благоустройства;

3) 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;

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

**Статья 9.5. Дополнительные градостроительные регламенты охранных**

**зон магистральных трубопроводов и охранных зон ЛЭП и кабельных**

**линий связи.**

Санитарные полосы отчуждения (санитарные разрывы) установлены для

магистр для магистрального газопроводов зона минимально допустимых расстояний–

200 м. (Ду 700мм, Рраб=5,4МПа), 150м. (Ду 500мм, Рраб=5,4МПа), 100м.

(Ду 300мм. Рраб=5,4МПа).

Санитарные разрывы имеют режим С33, но не требует разработки проекта их

организации. Вдоль трасс нефте- и газопроводов устанавливаются охранные

зоны в виде участков земли, ограниченными условными линиями,

проходящими от оси трубопроводов на расстоянии (соответственно) – 25 и 15

метров, от ГРС – 100м. по периметру территории ГРС.

В охранных зонах трубопроводов без письменного разрешения предприятий

трубопроводного транспорта запрещается:

- возводить любые постройки и сооружения;

- высаживать деревья и кустарники, складировать корма, удобрения,

материалы;

- сооружать проезды и переезды через трассы трубопроводов; устраивать

стоянки автомобильного транспорта, тракторов, механизмов;

- размещать сады и огороды;

- производить мелиоративные земляные работы;

- производить всякого рода открытие и подземные строительные, монтажные

и взрывные работы, планировку грунта;

Охранные зоны электрических сетей устанавливаются вдоль воздушной

линии электропередачи в виде земельного участка и воздушного пространства, ограниченного вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линий от крайних проводов при не отклоненном их положении на расстоянии:

для линий напряжением:

10-20 киловольт – 10 метров;

35 киловольт – 15 метров

110-220 киловольт – 20 метров;

330 киловольт – 25 метров

В охранных зонах электрических сетей без письменного согласия

организаций, в ведении которых находятся эти сети запрещается:

- производить строительство, капитальный ремонт, реконструкцию или снос

любых зданий и сооружений;

-осуществлять всякого рода погрузочно – разгрузочные, взрывные, земле-

черпальные, мелиоративные работы;

производить посадку и вырубку деревьев и кустарников, производить полив

сельскохозяйственных культур;

-совершать проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом

или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра;

- размещать автозаправочные станции и иные хранилища горюче-смазочных

материалов;

- устраивать всякого рода свалки, складировать удобрения, дрова и другие

материалы, разводить огонь,

- запускать воздушные змеи, спортивные модели летательных аппаратов.

Охранные зоны кабельных и воздушных линий связи устанавливаются в виде

участков вдоль этих линий не менее чем 2 м. с каждой стороны.

**Статья 9.6. Дополнительные градостроительные регламенты в границах**

**санитарно-защитной зоны железной дороги**

Полосы отвода и охранные зоны могут создаваться на землях, прилегающих к

любым железнодорожным путям (общего и необщего пользования). Жилую

застройку необходимо отделять от железных дорог санитарно-защитной зоной

шириной 100 м, считая от оси крайнего железнодорожного пути.

Расстояние от сортировочных станций до жилой застройки принимаются на

основе расчета с учетом величины грузооборота, пожаровзрывоопасности

перевозимых грузов, а также допустимых уровней шума и вибрации.

В санитарно-защитной зоне, вне полосы отвода железной дороги, допускается

размещать автомобильные дороги, гаражи, стоянки автомобилей, склады,

Не менее 50 % площади санитарно - защитной зоны должно быть озеленено.

**Статья 9.7. Требования к проведению инженерно-геологических**

**изысканий**

9.7.1 Производство всех инженерных изысканий разрешается выполнять только при наличии регистрации (разрешения) работ в соответствующих органах.

9.7.2 Организации, осуществляющие производство инженерных изысканий, должны иметь специальную лицензию на производство данного вида работ.

9.7.3 Регистрации подлежат следующие виды инженерных изысканий:

- инженерно-геодезические изыскания;

- инженерно-геологические изыскания;

- инженерно-экологические изыскания;

- инженерно-геотехнические изыскания.

К инженерно-геодезическим изысканиям для строительства относятся:

- гидрогеологические, гидрологические, кадастровые, землеустроительные и другие сопутствующие работы и исследования (наблюдения) в процессе строительства, эксплуатации и ликвидации объектов;

- исследование грунтов оснований зданий и сооружений;

- обустройство артскважин;

- устройство линейных сооружений;

- поиск и разведка подземных вод для целей водоснабжения;

- иные виды работ.

9.7.4 Документы о регистрации действительны в течение указанных в

них сроков начала и окончания работ.

Если по каким-либо причинам работы не были закончены в

указанные сроки, действие регистрации может быть продлено по

обоснованной просьбе предприятия, выполняющего работы.

9.7.5 В случае аннулирования, утери документов о регистрации,

изменения подрядной организации или ответственного производителя работ

оформление взамен ранее выданного документа осуществляется в порядке,

предусмотренном для регистрации соответствующих работ.

9.7.6 На «Градостроительном плане земельного участка», выполненном на топографической основе, помимо наименования организации, выполняющей топографическую съемку, дополнительно необходимо указывать сведения о дате и номере регистрации изысканий.

9.7.7 Публичные сервитуты

В настоящее время зоны публичных сервитутов в сельском поселении не установлены.

**Статья 2. (решения о внесении изменений)**

Настоящие изменения вступают в силу со дня официального опубликования (обнародования)

Глава сельского поселения

Дуровский сельсовет С.В. Ходяков