**ПРОЕКТ**

**Изменения**

**в Правила землепользования и застройки сельского поселения Демшинский сельсовет Добринского муниципального района Липецкой области (прин. решением Совета депутатов сельского поселения Демшинский сельсовет Добринского муниципального района Липецкой области Российской Федерации**[**от 28.05.2015 № 238-рс**](http://ru48.registrnpa.ru/)**)**

**Статья 1.**

часть III «Градостроительные регламенты» изложить 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;

- ограничения использования земельных участков и объектов капитального.

**Статья 8.3 Перечень территориальных зон**

**I. Жилые зоны**

Ж 1 Зона индивидуальной 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 и спортивно-зрелищных объектов

О 4 Зоны объектов религиозного назначения

**III. Производственные зоны**

П 1 Зоны промышленных, сельскохозяйственных, коммунальных предприятий и транспортных хозяйств II-III класса санитарной опасности (500-300 м)

П 2 Зоны промышленных, сельскохозяйственных, коммунальных предприятий и транспортных хозяйств IV-V класса санитарной опасности (100-50 м)

- ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**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 специального назначения

Р 3 Рекреационно-природные зоны

**VI. Зоны сельскохозяйственного использования**

С 1 Земли сельскохозяйственных угодий

**VII. Зоны специального назначения**

СП 1 Зоны, занятые кладбищами

**Статья 8.4. Жилые зоны**

**Ж1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами**

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.Архитектурно-строительные требования**

- Для индивидуальной жилой застройки - минимальный размер земельного участка – 0,15 га, максимальный размер земельного участка – 0,5 га.

- Для ведения личного подсобного хозяйства - минимальный размер земельного участка – 0,04 га, максимальный размер земельного участка – 0,50 га.

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

- Для всех вспомогательных строений количество этажей – (высота 3,5 м).

- Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.

Параметры застройки для общественных зданий

- Минимальная площадь участка -600 кв.м.

- Максимальное количество этажей—3 этажа.

- Максимальная высота -14 м

- Минимальный отступ от границ земельного

участка ( кроме передней стороны-5м) в целях

определения мест допустимого размещения

объекта-1,0

- Максимальный процент застройки-40%

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:

- 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.

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

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

- 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;

В соответствии с требованиями СП 30-102-99, СНиП 2.07.01.89\*

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.

- От основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений в районах малоэтажной застройки расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, по санитарным и бытовым условиям должно быть не менее 6 м; а расстояние до сарая для скота и птицы — не менее 15 м. Хозяйственные постройки следует размещать от границ участка на расстоянии не менее 1 м. 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 отделом по архитектуре и градостроительству сельского поселения.

- По меже земельных участков рекомендуется устанавливать не глухие 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 и высоте не более 0,75 м (с наращиванием их до предельной высоты не глухими 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;

- При размещении учреждений и предприятий обслуживания на территории малоэтажной застройки следует учитывать требования следующих документов: СНиП 2.07.01-89\*, ВСН 62-91, СП 30-102-99.

**5.Санитарно-гигиенические 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 9.2.

**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.

- На территориях с высоким уровнем стояния грунтовых вод соблюдение требований дополнительных регламентов в соответствии с разделом 9. настоящих Правил.

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

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

**Ж2. Объекты образования и дошкольного воспитания**

**1.Основные виды разрешенного использования**

- Объекты образования и дошкольного воспитания\*

- Учреждения медицинского обслуживания\*

- Предприятия торговли, общественного питания и бытового 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.Архитектурно-строительные требования**

- Минимальный размер земельного участка – 300 кв.м.

- Максимальный размер земельного участка – 1,0 га. участка – 40 %.

- Предельное количество этажей для основных строений – до 4-х включительно.

- Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений – 40 %.

- Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений - 6 м и в соответствии с проектом планировки.

- 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**

**Индекс зоны О 1 Зона общественного центра**

**1.Основные виды разрешенного использования**

Многоградостроительное использование территории с преимущественным размещением основных учреждений административного, делового, культурно-просветительского и развлекательного характера, включая:

- Административные, управленческие учреждения.

- Суды, юридические учреждения.

- Коммерческие учреждения, офисы, конторы и другие предприятия бизнеса, банки и отделения банков, кредитно-финансовые учреждения, научные, проектные и конструкторские организации, издательства и редакционные офисы, компьютерные центры, рекламные агентства, туристические агентства.

- Кинотеатры, клубы, музеи, выставочные залы, библиотеки.

- Гостиницы.

- Аптеки и поликлинические отделения.

- Спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения.

- Средние, специальные учебные заведения.

- Почтовые отделения, отделения связи.

- Торговые центры.

- Рестораны, бары, кафе, закусочные.

- Объекты бытового обслуживания.

- Фирмы по предоставлению услуг сотовой связи.

- Рекреационные территории ОД – зона застройки объектами общественно-делового назначения.

**2.Вспомогательные виды разрешенного использования**

Парковки, автостоянки.

- Общественные туалеты.

- Элементы визуальной информации.

**3.Условно разрешенные виды использования**

- Объекты дошкольного воспитания.

- Школы.

- 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.

**4.Архитектурно-строительные требования**

- Минимальный размер земельного участка - 0,02 га.

- Максимальный размер земельного участка – 3,0 га.

- Предельное количество этажей – 4 эт.

- Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.

Для культовых объектов предельная высота зданий, сооружений - 35 м максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%,

- Минимальные отступы до границ смежных ЗУ - 6 м и в соответствии с проектом планировки.

-Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от красной линии – 5 м.

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

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

- Организация покрытия дорог и тротуаров с применением долговечных материалов, допускающих механическую чистку, уборку и надлежащее содержание их в процессе эксплуатации.

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

**Индекс зоны О 2 Зоны обслуживания местного значения**

**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.Архитектурно-строительные требования**

- Минимальный размер земельного участка - 0,02 га.

- Максимальный размер земельного участка – 2,0 га.

- Предельное количество этажей – 3 эт.

- Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%

- Минимальные отступы до границ смежных ЗУ - 6 м и в соответствии с проектом планировки.

- Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от красной линии – 0 м.

- 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.

**5.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.

- Санитарная чистка территории, централизованное канализование.

- Для защиты корней деревьев от вытаптывания предусматривать устройство на поверхности почвы железных или бетонных решеток, мощение булыжников на ширину кроны.

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

**6. 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.

**Индекс зоны О3 Зона объектов обслуживания 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**

Не установлены.

**4.Планировочные требования**

- Минимальный размер земельного участка – 0,05 га.

- Максимальный размер земельного участка – 0,5 га.

- Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий – 15 м.

- Предельное количество этажей – 3 эт.

- Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.

- 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.

**Индекс зоны О4 Зона объектов религиозного назначения**

**1.Основные виды разрешенного использования**

-Храмовые и обрядовые сооружения.

**2.Вспомогательные виды разрешенного использования**

- Жилые дома священнослужителей и обслуживающего персонала.

- Хозяйственные корпуса.

**3.** **Условно разрешенные виды использования**

- Гостиницы, дома приезжих.

- Аптеки.

- Киоски, временные павильоны розничной торговли.

- Общественные туалеты.

**4.** **Архитектурно-строительные требования**

- Минимальная размер земельного участка -0,01га

- Максимальный размер земельного участка -1 га

- Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению

**Статья 8.6. Производственные зоны**

**П1 Зона промышленных, сельскохозяйственных, коммунальных предприятий и транспортных, хозяйств II-III классов санитарной вредности**

**1.Основные виды разрешенного использования**

- Промышленные и коммунальные объекты с санитарно-защитной зоной 300, 500 и более метров.

- Предприятия IV-V классов санитарной вредности, кроме предприятий пищевой промышленности.

- Сельскохозяйственные предприятия и животноводческие комплексы II – III и IV-V классов санитарной вредности.

- Сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств.

- Предприятия по обслуживанию транспортных средств.

- Административные организации. Офисы.

- Помещения обслуживающего персонала.

- Объекты технического и инженерного обеспечения.

**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**

- Санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения.

- Пункты оказания первой медицинской помощи, поликлиники, аптеки.

- Ветеринарные лечебницы.

- Специальные магазины оптовой и розничной торговли, киоски.

- Профессионально-технические учебные заведения.

- Предприятия общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием предприятий.

- АЗС.

**4.Архитектурно-строительные требования**

-Минимальный размер земельного участка - 0,02 га

- Максимальный размер земельного участка – 3,0 га

- Предельное количество этажей – 4 эт

- Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.

Для культовых объектов предельная высота зданий, сооружений - 35 м максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%,

- Минимальные отступы до границ смежных ЗУ - 6 м и в соответствии с проектом планировки.

-Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от красной линии – 5 м. - Территория, занимаемая площадками промышленных предприятий и других производственных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания должна составлять, как правило, не менее 60% всей территории промышленной зоны (района).

- В предзаводских зонах предусматривать открытые площадки для стоянки легковых автомобилей в соответствии с нормами СНиП 2.07.01--89\*.

- Гаражи предприятий следует предусматривать только для специализированных автомобилей (аварийной техпомощи, технических средств по уборке и содержанию территории, спасательной и пожарной служб). При отсутствии в районе строительства автомобильных хозяйств по обслуживанию предприятия допускается предусматривать для предприятий гаражи не менее чем на 15 грузовых автомобилей.

- Проведение анализа эффективности использования промышленных площадок.

- Минимальная плотность застройки 54-52% в зависимости от отраслевой принадлежности .

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

- Со стороны селитебных территорий необходимо предусматривать по 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

- 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.

**Индекс зоны П 2 Зона промышленных, сельскохозяйственных, коммунальных предприятий и транспортных хозяйств IV-V классов санитарной вредности**

**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.Архитектурно-строительные требования**

Для земельных участков, занятых зданиями и сооружениями:

- Минимальный размер земельного участка - 0,2 га

- Максимальный размер земельного участка – 35 га

- Максимальный процент застройки - 80%.

- Предельное количество этажей – 3 эт.

Минимальный отступ от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений - 6 м.

**Условно разрешенные виды использования**

- Антенны сотовой, радиорелейной связи.

**4.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**

**Индекс зоны ИТ 1 Зоны магистралей улиц и дорог**

**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. Архитектурно-строительные требования**

Для земельных участков, занятых зданиями и сооружениями:

- Минимальный размер земельного участка - 0,1 га

- Максимальный размер земельного участка – 5,0 га

- Минимальный отступ от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений - 6 м, для размещения объектов инженерной инфраструктуры - 0,5 м.

- Предельное количество этажей – 2 эт.

- Максимальный процент застройки - 60%.

- Для земельных участков, занятых линейными объектами, предельные (минимальные и(или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

- 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.

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

- Минимальный размер земельного участка - 0,1 га;

- Максимальный размер земельного участка – 55 га;

- Минимальные отступы от стен зданий и сооружений до границ земельных участков, красных линий улиц и проездов должны быть не менее 5 м. Для размещения объектов инженерной инфраструктуры - 3,0 м.;

- Предельная высота зданий и сооружений - 18 м.;

- Максимальный процент застройки - 60%.

- 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**

**Индекс 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. Архитектурно-строительные требования**

- Площадь садов не должна быть менее 3 га, скверов – не менее 0,5 га, ширина бульвара с одной продольной пешеходной аллеей, расположенного с одной стороны улицы между проезжей частью и застройкой – не менее 10 м.

- Для земельных участков, занятых зданиями, строениями и сооружениями:

- Минимальный размер земельного участка – 0,1 га.

- Максимальный размер земельного участка – 5 га.

-Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов

капитального строительства не подлежат установлению

- Размещения 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.

Минимальные отступы от стен зданий и сооружений до границ земельных участков должны быть не менее 1 м.

Минимальные отступы от стен зданий и сооружений до красных линий улиц и проездов должны быть не менее 5 м.

Предельная высота зданий и сооружений - 12 м.

- Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.

- 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

**5. 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.

**Индекс зоны Р 2 Зеленые насаждения специального 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.Санитарно-гигиенические и экологические требования**

- Минимальный размер земельного участка – 0,2 га.

- Максимальный размер земельного участка – 5 га.

- Параметры по минимальным отступам от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения строений, сооружений, предельной высоте строений, сооружений, максимальному проценту застройки в границах земельного участка не подлежат установлению.

- 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.

**Индекс зоны 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. Санитарно-гигиенические и экологические требования**

- Минимальный размер земельного участка – 0,01 га.

- Максимальный размер земельного участка – 5 га.

- Минимальные отступы от стен зданий и сооружений до границ земельных участков должны быть не менее 1 м.

-Минимальные отступы от стен зданий и сооружений до красных линий улиц и проездов должны быть не менее 5 м.

- Предельное количество этажей – 3 эт.

-Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%

- 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.

**Статья 8.9 Зона сельскохозяйственного использования**

**Индекс зоны С 1 сельскохозяйственных угодий**

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 уполномоченными 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).

**1.Основные виды разрешенного использования**

- Земельные участки, занятые огородами, садами, пашнями, многолетними насаждениями, лугами.

- Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур.

- Овощеводство.

- Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур.

- Садоводство

- Размещение ферм и сельскохозяйственных предприятий;

- Скотоводство: осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей); сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, производство кормов, размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала).

- Птицеводство: осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением домашних пород птиц, в том числе водоплавающих; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции;

- разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала).

- Свиноводство: осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением свиней; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала).

- Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции:

- размещение зданий, сооружений, складов, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции.

- Обеспечение сельскохозяйственного производства: размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций, пожарного депо и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства.

- Ведение личного подсобного хозяйства: производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства

**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. Архитектурно-строительные требования**

- Минимальная площадь земельного участка – 0,1га.

- Максимальная площадь земельного участка – 50,0га.

- Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%.

-Предельная высота зданий, строений, сооружений-50м

Для ЛПХ:

- Минимальный размер земельного участка – 0,15 га.

- Максимальный размер земельного участка – 0,5 га.

**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.

**Статью 8.10 Зоны специального назначения**

**Индекс зоны 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.Строительные требования**

- 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.

- 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.

**5. 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. Плавица.

Максимальная горизонталь затопления весенним паводком р. Плавица в районе населенных пунктов д. Александровка 1-я определяется отметкой 133,24 м, д. Панино - Липецкое - 133,24 м, с. Демшинка - 133,97 м, д. Наливкино - 133,73 м., д. Большие Отрожки – 133,61м.

**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 соблюдений требований, определенных Водным кодексом РФ. Минимальная ширина водоохранных зон устанавливается в зависимости от протяженности реки и составляет:

Для р. Плавица – 200 м. 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 быть заняты древесно 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 магистрстрального нефтепровода в размере -150м., 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 - местах залегания полезных ископаемых и (или) в пределах горного отвода, предоставленного** **для добычи полезных ископаемых**

В соответствии со статьей 25 Закона Российской Федерации «О недрах» застройка площадей залегания полезных ископаемых, а также размещение в местах их залегания подземных сооружений допускаются с разрешения федерального органа управления государственным фондом недр или его территориальных органов.

Статья 25. Условия застройки площадей залегания полезных ископаемых

Проектирование и строительство населенных пунктов, промышленных комплексов и других хозяйственных объектов разрешаются только после [получения](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_152869/2ff7a8c72de3994f30496a0ccbb1ddafdaddf518/#dst100010) заключения федерального органа управления государственным фондом недр или его территориального органа об отсутствии полезных ископаемых в недрах под участком предстоящей застройки.

(в ред. Федерального [закона](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_25496/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100110) от 02.01.2000 N 20-ФЗ)

Застройка площадей залегания полезных ископаемых, а также размещение в местах их залегания подземных сооружений допускается на основании разрешения федерального органа управления государственным фондом недр или его территориального органа. Выдача такого разрешения может осуществляться через многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг.

(в ред. Федеральных законов от 30.12.2008 [N 309-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_83309/30b3f8c55f65557c253227a65b908cc075ce114a/#dst100044), от 18.07.2011 [N 224-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_116965/b004fed0b70d0f223e4a81f8ad6cd92af90a7e3b/#dst100069), от 28.07.2012 [N 133-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_133278/ad890e68b83c920baeae9bb9fdc9b94feb1af0ad/#dst100024))

Самовольная застройка площадей залегания полезных ископаемых прекращается без возмещения произведенных затрат и затрат по рекультивации территории и демонтажу возведенных объектов.

За выдачу разрешения на застройку площадей залегания полезных ископаемых, а также на размещение в местах их залегания подземных сооружений в пределах горного отвода уплачивается государственная пошлина в размерах и порядке, которые установлены законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

(часть четвертая введена Федеральным законом от 27.12.2009 N 374-ФЗ)

**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;

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

**Глава сельского поселения**

**Демшинский сельсовет А.И. Двуреченских**