

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
Липецкая область  
г. Липецк



**ООО "ПИРС"**

***Внесение изменений в правила землепользования и  
застройки сельского поселения Завальновский сельсовет  
Усманского муниципального района Липецкой области РФ***

**12806 –К**

Главный инженер

И.В. Позднякова

Главный инженер проекта

Г.Б. Ботова

2017

### Состав внесения изменений

(изменения внесены по постановлению администрации сельского поселения  
Завальновский сельсовет №54 от 01.12.2015 г.;  
по распоряжению администрации сельского поселения Завальновский сельсовет  
№41р от 28.08.2017г.)

	Наименование	Примечания
Внесение изменений в правила землепользования и застройки сельского поселения Завальновский сельсовет Усманского муниципального района Липецкой области РФ		
Графическая часть 1. Вариант для служебного пользования	Лист 1. Карта градостроительного зонирования сельского поселения Завальновский сельсовет с границами зон с особыми условиями использования территорий	Новый
	Лист 2. Карта градостроительного зонирования с. Завальное с границами зон с особыми условиями использования территорий	Изменения внесены
Графическая часть 2. Вариант для открытой публикации	Лист 1. Карта градостроительного зонирования сельского поселения Завальновский сельсовет с границами зон с особыми условиями использования территорий	Новый
	Лист 2. Карта градостроительного зонирования с. Завальное с границами зон с особыми условиями использования территорий	Изменения внесены

						12806-К		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			
						Состав внесения изменений	Стадия	Лист
							П	1
							ООО «ПИРС»	
Н.контр.	Вишнякова							
ГИП	Ботова							

## Содержание изменений

<b>Введение</b>	
<b>Глава 1 Обоснование внесения изменений в правила землепользования и застройки</b>	

						12806-К			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
						Содержание изменений	Стадия	Лист	Листов
							П	1	1
							ООО «ПИРС»		
Н.контр.	Вишнякова								
ГИП	Ботова								

## Введение

Правила землепользования и застройки сельского поселения Завальновский сельсовет были разработаны ОАО «Липецкгражданпроект» в 2012 году и утверждены решением Совета депутатов сельского поселения.

Основанием для внесения изменений в правила землепользования и застройки является постановление администрации сельского поселения Завальновский сельсовет Усманского муниципального района Липецкой области №54 от 01.12.2015 г.; распоряжение администрации сельского поселения Завальновский сельсовет №41р от 28.08.2017г.)

Авторский коллектив:

Главный инженер проекта  
Гл. специалист архитектор  
Архитектор I категории

Ботова Г.Б.  
Виноградов А.В.  
Войнова В. Ю.

						12806-К		
<i>Изм.</i>	<i>Кол.уч.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ док.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>			
						Внесение изменений в правила землепользования и застройки	<i>Стадия</i>	<i>Лист</i>
							<i>П</i>	<i>1</i>
							<b>ООО «ПИРС»</b>	
Разработал	Войнова							
Н.контр.	Вишнякова							
ГИП	Ботова							

## Глава 1 Обоснование внесения изменений в правила землепользования и застройки

**Необходимость внесения изменений в Правила землепользования и застройки вызвана** устранением замечаний управления строительства и архитектуры Липецкой области согласно «Акту №53/15 проверки администрации и Совета депутатов сельского поселения Завальновский сельсовет Усманского муниципального района Липецкой области» от 09 ноября 2015 года и корректировкой границ населенных пунктов в соответствии с картами (планами), выполненными в 2017.г.

Правила землепользования и застройки сельского поселения Завальновский сельсовет Усманского муниципального района Липецкой области изложить в следующей редакции:

						12806-К	Лист
							1
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

## Содержание

<b>Часть 1 Порядок применения правил землепользования и застройки.....</b>	
<b>1 Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления.....</b>	
Статья 1.1 Сфера применения Правил землепользования и застройки.....	
Статья 1.2 Полномочия органов местного самоуправления в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки.....	
Статья 1.3 Комиссия по землепользованию и застройке.....	
<b>2 Положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.....</b>	
Статья 2.1 Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования.....	
Статья 2.2 Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.....	
<b>3 Положение о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления.....</b>	
Статья 3.1 Общие положения о планировке территории.....	
<b>4 Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.....</b>	
Статья 4.1 Общие положения о публичных слушаниях.....	
<b>5 Порядок внесения изменений в Правила землепользования застройки.....</b>	
Статья 5.1 Основания для внесения изменений в Правила землепользования и застройки.....	
<b>6 Положение о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.....</b>	
Статья 6.1 О регулировании иных вопросов землепользования и застройки.....	
Статья 6.2 О введении в действие настоящих Правил застройки.....	
<b>Часть II Карта градостроительного зонирования.....</b>	
<b>7 Карта градостроительного зонирования.....</b>	
<b>8 Градостроительные регламенты о видах использования территории.....</b>	
Статья 8.1 Общие положения.....	
Статья 8.2 Перечень градостроительных регламентов и территориальных зон.....	

Статья 8.3 Перечень территориальных зон.....	
Статья 8.4 Жилые зоны.....	
Статья 8.5 Зоны образования и просвещения.....	
Статья 8.6 Производственные зоны.....	
Статья 8.7 Общественно-деловые зоны.....	
Статья 8.8 Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры.....	
Статья 8.9 Рекреационные зоны.....	
Статья 8.10 Зона сельскохозяйственного использования.....	
Статья 8.11 Зоны специального назначения.....	
<b>9 Дополнительные градостроительные регламенты в зонах с особыми условиями использования.....</b>	
Статья 9.1 Дополнительные градостроительные регламенты в границах санитарно-защитных зон (СЗЗ) и зон санитарной охраны подземных источников водоснабжения.....	
Статья 9.2 Дополнительные градостроительные регламенты на особо охраняемых природных территориях (памятники природы) и в зонах охраны памятников истории и культуры (объекты культурного наследия).....	
Статья 9.3 Дополнительные градостроительные регламенты водоохраных зон и прибрежных защитных полос.....	
Статья 9.4 Дополнительные градостроительные регламенты охранных зон магистральных трубопроводов и охранных зон ЛЭП и кабельных линий связи.....	
Статья 9.5 Требования к проведению инженерно-геологических изысканий.....	

## Часть I Порядок применения правил землепользования и застройки

### 1 Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления

#### Статья 1.1 Сфера применения Правил землепользования и застройки

Правила землепользования и застройки сельского поселения Завальновский сельсовет Усманского муниципального района Липецкой области устанавливают градостроительные требования к планированию развития территории сельского поселения, порядок осуществления градостроительной деятельности на территории сельского поселения, регулируют порядок строительного изменения объектов недвижимости, определяют полномочия, права и обязанности участников процесса градостроительных преобразований.

Правила разрабатываются в целях:

- 1) Создания условий для устойчивого развития территории муниципального образования, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- 2) Создания условий для планировки территории муниципального образования;
- 3) Обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- 4) Создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Правила действуют на всей территории сельского поселения и обязательны для соблюдения органами государственной власти, органами местного самоуправления сельского поселения, гражданами и юридическими лицами, должностными лицами, осуществляющими и контролирующими градостроительную деятельность и земельные отношения на территории поселения, а также судебными органами как основание для разрешения споров по вопросам землепользования и застройки.

Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты местного уровня по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

Дополнения и изменения в Правила вносятся в случаях и в порядке, предусмотренных разделом 5 настоящих Правил.

Правила землепользования и застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте сельского поселения в сети «Интернет».

						12806-К	Лист
							4
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		



Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические и иные документы, являются открытыми для всех физических и юридических лиц, а также должностных лиц.

Администрация сельского поселения обеспечивает возможность ознакомиться с настоящими Правилами всем желающим путем:

- публикации Правил;
- размещения Правил в сети «Интернет»;
- размещения Правил в Федеральной государственной информационной системе территориального планирования.

## **Статья 1.2 Полномочия органов местного самоуправления в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки**

1.2.1 К полномочиям Совета депутатов сельского поселения в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся:

- утверждение правил землепользования и застройки, утверждение изменений в правила землепользования и застройки;
- утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;
- иные полномочия в соответствии с действующим законодательством.

1.2.2 К полномочиям администрации сельского поселения в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся:

- принятие решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки, внесения в них изменений;
- принятие решений о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования объектов капитального строительства или земельного участка;
- принятие решений о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- иные вопросы землепользования и застройки, относящиеся к ведению исполнительных органов местного самоуправления.

## **Статья 1.3 Комиссия по землепользованию и застройке**

1.3.1 Комиссия является постоянно действующим консультативным органом при Администрации сельского поселения и формируется для обеспечения реализации настоящих Правил, и внесению в них изменений.

						12806-К	Лист
							5
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

### 1.3.2 Комиссия:

- рассматривает заявления на изменения видов использования существующих объектов недвижимости;
- организует подготовку предложений о внесении изменений в Правила;
- проводит публичные слушания по вопросам землепользования и застройки;
- подготавливает заключения по результатам публичных слушаний;
- подготавливает рекомендации для принятия главой администрации решений о предоставлении разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- подготавливает заключения о необходимости внесения изменений в Правила;
- осуществляет процедуры по подготовке проекта изменений в Правила;
- осуществляет иные функции в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, нормативными актами Липецкой области, настоящими Правилами и иными правовыми актами органов местного самоуправления поселения.

1.3.3 В состав Комиссии входят представители органов местного самоуправления сельского поселения, Депутаты совета депутатов сельского поселения, представители территориальных органов местного самоуправления поселения, представитель общественных организаций, расположенных на территории поселения; представители организаций, осуществляющих на территории поселения хозяйственную деятельность, иные компетентные лица.

В состав Комиссии по согласованию могут входить представители территориальных федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти Липецкой области, органов местного самоуправления муниципального района, иных органов и организаций.

1.3.4 Персональный состав членов Комиссии, положение о Комиссии и порядке ее деятельности утверждается главой администрации поселения.

						12806-К	Лист
							6
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

## 2 Положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

### Статья 2.1 Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования

2.1.1 Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2.1.2 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают:

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

2.1.3 Основные виды разрешенного использования недвижимости - те, которые при условии соблюдения строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, иных обязательных требований не могут быть запрещены.

2.1.4 Условно разрешенные виды использования - те виды использования, для которых необходимо получение специальных согласований посредством публичных слушаний в порядке, установленном правилами землепользования и застройки.

2.1.5 Вспомогательные виды разрешенного использования - допустимые только в качестве дополнительных видов по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними. При отсутствии на земельном участке основного вида использования вспомогательный вид использования не разрешается.

2.1.6 Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований.

						12806-K	Лист
							7
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

2.1.7 Для условно разрешенных видов использования необходимо получение специальных разрешений, предоставляемых по результатам проведения публичных слушаний.

2.1.8 Для каждой зоны устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования.

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

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

2.1.11 Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования для отдельных земельных участков (электро-, водообеспечение, канализование, телефонизация и т.д.), являются всегда разрешенными при условии соответствия строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности.

## **Статья 2.2 Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

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

2.2.2 Разрешение на условно разрешенный вид использования выдается администрацией сельского поселения.

2.2.3 Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом сельского

						12806-К	Лист
							8
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

поселения или нормативными правовыми актами представительного органа сельского поселения с учетом положений статьи 4.1 настоящих Правил.

2.2.4 В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в правила землепользования и застройки порядке после проведения публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения публичных слушаний.

2.2.5 Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

### **3 Положение о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления**

#### **Статья 3.1 Общие положения о планировке территории**

3.1.1 Решения о подготовке документации по планировке территории (проектов планировки и проектов межевания) принимаются органом местного самоуправления по собственной инициативе, в целях реализации генерального плана поселения, либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории.

3.1.2 Документация по планировке территории готовится на основании генерального плана сельского поселения, настоящих правил землепользования и застройки.

3.1.3 Состав и содержание документации по планировке территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Липецкой области и нормативными правовыми актами муниципального района и сельского поселения.

3.1.4 Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения органа местного самоуправления, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

						12806-К	Лист
							9
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

3.1.5 Публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

3.1.6 Документации по планировке территории утверждается главой муниципального образования.

3.1.7 Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте муниципального образования в сети «Интернет» (при наличии официального сайта).

## **4 Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**

### **Статья 4.1 Общие положения о публичных слушаниях**

4.1.1 Публичные слушания проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом сельского поселения, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

4.1.2 Публичные слушания проводятся с целью:

1) предотвращения ущерба, который может быть нанесен владельцам земельных участков, правообладателям объектов капитального строительства, оказавшимся в непосредственной близости к земельным участкам, на которых планируется осуществить строительство, реконструкцию;

2) информирования общественности и обеспечения права граждан в принятии решений по развитию сельского поселения, а также их права контролировать принятие администрацией сельского поселения решений по землепользованию и застройке.

4.1.3 На публичные слушания выносятся проекты правил землепользования и застройки, внесение изменений в Правила землепользования и застройки, вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального

						12806-К	Лист
							10
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

строительства, вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4.1.4 Решение о назначении публичных слушаний по вопросам, указанным в п. 4.1.3 Настоящих Правил, принимается главой сельского поселения, которое подлежит опубликованию (обнародованию) в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте поселения в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее - сеть «Интернет»), при наличии сайта сельского поселения.

4.1.5 Граждане, имеющие право на участие в публичных слушаниях подлежат регистрации на основании их удостоверений личности с указанием места их постоянной регистрации. Лица, представляющие общественные объединения граждан и организации, регистрируются на основании документа, подтверждающего их представительские полномочия, а также свидетельства (копии) о регистрации юридического лица с указанием адреса общественного объединения (организации).

4.1.6 Регистрация участников проводится органом, осуществляющим организацию и проведение публичных слушаний.

4.1.7 Участники публичных слушаний вправе представить в орган, уполномоченный на их организацию и проведение, свои замечания и предложения по обсуждаемому вопросу.

4.1.8 Все замечания и предложения по вопросам публичных слушаний, поступившие в орган, уполномоченный на их проведение, подлежат внесению в протокол публичных слушаний.

Замечания и предложения могут представляться:

- в письменной форме - как до начала публичных слушаний, так и непосредственного в ходе их проведения;
- в устной форме - непосредственно в ходе проведения публичных слушаний.

4.1.9 Замечания и предложения участников публичных слушаний подлежат обязательному учету при вынесении заключения о результатах проведения публичных слушаний.

4.1.10 Председатель публичных слушаний перед началом проведения публичных слушаний оглашает вопросы, подлежащие обсуждению, порядок и последовательность проведения публичных слушаний, время, отведенное участникам на выступления, представляет докладчиков, осуществляет иные мероприятия, необходимые для проведения публичных слушаний.

						12806-К	Лист
							11
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

4.1.11 Все решения по вопросам, включенным в повестку дня публичных слушаний и (или) поднятым в процессе слушаний, а также предложения, рекомендации и обращения принимаются посредством открытого голосования большинством голосов от числа зарегистрированных участников публичных слушаний. Данные о результатах голосования вносятся в Протокол публичных слушаний.

4.1.12 Итогом проведения публичных слушаний является составление органом, уполномоченным на организацию и проведение публичных слушаний, заключения о результатах публичных слушаний.

4.1.13 Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию (обнародованию) в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте поселения (при наличии официального сайта поселения) в сети «Интернет».

## **5 Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки**

### **Статья 5.1 Основания для внесения изменений в Правила землепользования и застройки**

5.1.1 Основаниями для рассмотрения вопроса о внесении изменений в Правила землепользования и застройки являются:

- 1) несоответствие правил генеральному плану сельского поселения, схеме территориального планирования муниципального района в результате внесения в такие генеральные планы или схемы территориального планирования изменений;
- 2) поступления предложения об изменении границ территориальных зон, изменений градостроительных регламентов.

5.1.2 Предложения о внесении изменений в Правила застройки в комиссию по подготовке проекта Правил направляются:

- федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления муниципального района в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства соответственно: федерального, регионального и местного значения;

						12806-К	Лист
							12
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		



- органами местного самоуправления, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки территории сельского поселения;
- физическими и юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения правил застройки земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

5.1.3 Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложений о внесении изменений в правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившими предложениями изменения в правила застройки или об его отклонении с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе администрации сельского поселения.

5.1.4 Глава Администрации сельского поселения с учетом рекомендаций, содержащихся в заключение Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в правила застройки или об его отклонении с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителю.

Дальнейшая процедура подготовки и утверждения изменений в Правила землепользования и застройки осуществляется в порядке, установленном статьями. 28, 31, 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

## **6 Положение о регулировании иных вопросов землепользования и застройки**

### **Статья 6.1 О регулировании иных вопросов землепользования и застройки**

6.1.1 Иные вопросы землепользования и застройки на территории сельского поселения регулируются законодательством Российской Федерации, Липецкой области, нормативными правовыми актами муниципального района и сельского поселения

						12806-К	Лист
							13
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

## Статья 6.2 О введении в действие настоящих Правил застройки

6.2.1 Настоящие Правила застройки вводятся в действие с момента их официального опубликования. Иные нормативные правовые акты местного самоуправления сельского поселения в области градостроительства и землепользования действуют в части, не противоречащей настоящим Правилам застройки.

## Часть II Карта градостроительного зонирования

### 7 Карта градостроительного зонирования

Карта градостроительного зонирования территории сельского поселения Завальновский сельсовет Усманского муниципального района Липецкой области выполнена в соответствии с положениями Градостроительного кодекса РФ, с учетом документов о территориальном планировании и планировке территории.

Базой зонирования является генеральный план (Карта функционального зонирования, транспортной инфраструктуры, планируемых границ населенных пунктов и планируемого размещения объектов федерального, регионального и местного значения) сельского поселения, населенных пунктов сельского поселения.

На карте градостроительного зонирования показаны территориальные зоны различного функционального назначения, границы зон с особыми условиями использования. Для каждой территориальной зоны устанавливаются градостроительные регламенты с указанием видов разрешенного использования, а также требования дополнительных ограничений градостроительной деятельности для использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования, содержащиеся в разделе 9.

Территориальным зонам присвоены индексы, в которых зашифрованы: тип зоны по функциональному назначению и порядковый номер в ряду сходных по характеру зон (Ж1, Ж2, Р1, Р2 и т.д.).

						12806-К	Лист
							14
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

## Часть III Градостроительные регламенты

### 8 Градостроительные регламенты о видах использования территории

#### Статья 8.1 Общие положения

Решения по землепользованию и застройке принимаются в соответствии с генеральным планом сельского поселения Завальновский сельсовет Усманского муниципального района Липецкой области, иной градостроительной документацией и на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же зоне земельные участки, иные объекты недвижимости и независимо от форм собственности.

Регламенты устанавливают разрешенные виды использования земельных участков и иных объектов недвижимости применительно к различным зонам, а также допустимые изменения объектов недвижимости при осуществлении градостроительной деятельности, на основе действующих нормативных документов, основными из которых являются: федеральные законодательные акты, постановления Правительства РФ, постановления Главы администрации Липецкой области и местной нормативной базы, требования СНиПов, СанПиНов и т.д.

#### Статья 8.2 Перечень градостроительных регламентов и территориальных зон

Регламенты градостроительной деятельности в выделенных зонах представлены в табличной форме и включают перечень мероприятий и рекомендуемый вид использования с элементами строительного зонирования (по застроечным показателям и некоторым параметрам строительных изменений) в соответствии со следующими основными требованиями:

- основные виды разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости;
- вспомогательные виды разрешенного использования;
- условно разрешенные виды использования;
- архитектурно-строительные требования;
- санитарно-гигиенические и экологические требования;
- защита от опасных природных процессов.

						12806-К	Лист
							15
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Градостроительный регламент по видам разрешенного использования недвижимости включает:

- основные виды разрешенного использования недвижимости, которые при условии соблюдения строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, иных обязательных норм требований не могут быть запрещены;
- виды использования недвижимости, которые могут быть разрешены при соблюдении определенных условий (условно разрешенные), для которых необходимо получение специальных согласований;
- вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Для каждой зоны, выделенной на карте зонирования, устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования недвижимости.

*Объекты коммунального хозяйства, необходимые для инженерного обеспечения нескольких земельных участков (электроподстанции закрытого типа, распределительные пункты и подстанции, трансформаторные подстанции, котельные тепловой мощностью до 200 Гкал/час, центральные или индивидуальные тепловые пункты, насосные станции перекачки, повысительные водопроводные насосные станции, регулирующие резервуары) относятся к **разрешенным видам использования на территории всех зон** при отсутствии норм законодательства, запрещающих их применение.*

В соответствии с Градостроительным кодексом (ст. 36 п. 4) действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия и вновь выявленных памятников истории и культуры, занятые линейными объектами (улицы, дороги, инженерные коммуникации) и территории общего пользования (парки, скверы, набережные).

*Приведенные градостроительные регламенты для зон инженерно-транспортных инфраструктур в части видов разрешенного использования распространяются на земельные участки зоны только в случае, если указанные участки не входят в территории общего пользования и использования которых определяется уполномоченными органами исполнительной власти в соответствии с их целевым назначением и действующими нормативно-техническими документами.*

Информационные источники регламентов:

- СНиП 2.07.01-89\* Планировка и застройка городских и сельских поселений.
- СП 30-102-99 Планировка и застройка территории малоэтажного жилищного строительства.
- МДС 30-1.99 Методические рекомендации по разработке схем зонирования городов.
- «Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству,

						12806-K	Лист
							16
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

выполненные в рамках мероприятий по реализации ГК РФ по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», фондом «Градостроительные реформы», 2006 г.

- СНиП 31-05-2003 «Общественные здания административного назначения».
- СНиП 21-02-99 «Стоянки автомобилей».
- СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные».
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий и иных объектов» (новая редакция).
- ФЗ № 27 от 30.12.2006 г. «О розничных рынках и внесении изменений в трудовой Кодекс РФ»

### **Статья 8.3 Перечень территориальных зон**

#### **I. Жилые зоны**

**Ж1 Зона индивидуальной и блокированной жилой застройки**

#### **II. Зоны образования и просвещения**

**У 1 Зона дошкольного, начального и среднего общего образования**

#### **III. Общественно-деловые зоны**

**О1 Зона общественного центра**

**О2 Зона обслуживания местного значения**

**О3 Зона спортивных и спортивно-зрелищных объектов**

**О4 Зона объектов религиозного назначения**

#### **IV. Производственные зоны**

**П1 Зона промышленных, коммунальных предприятий и транспортных хозяйств IV – V класса опасности (100 – 50 м)**

#### **V. Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры**

**ИТ1 Зоны магистралей, улиц и дорог.**

**ИТ2 Зона размещения объектов транспорта и инженерной инфраструктуры**

**ИТ3 Зона воздушного транспорта**

#### **VI. Рекреационные зоны**

**Р1 Зона зеленых насаждений общего пользования**

**Р2 Зона зеленых насаждений специального назначения**

						12806-К	Лист
							17
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

**РЗ Зона открытых пространств****VII. Зоны сельскохозяйственного использования****С1 Зона сельскохозяйственных угодий за границей населенного пункта****С1.1 Зона сельскохозяйственного использования в границе населенного пункта****С2 Зона сельскохозяйственного производства и его обеспечения****VIII. Зоны специального назначения****СП1 Зона кладбищ****Статья 8.4 Жилые зоны****Индекс зоны Ж1****Зона индивидуальной и блокированной жилой застройки**

<b>№</b>	<b>Тип регламента</b>	<b>Содержание регламента</b>
1	Основные виды разрешенного использования	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Индивидуальная жилая застройка.</li> <li>- Размещение индивидуального жилого дома.</li> <li>- Ведение личного подсобного хозяйства.</li> <li>- Основной тип дома: индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками с возможностью содержания домашнего скота и птицы, согласно установленным ограничениям;</li> <li>- Основной тип дома: одно-, двух-, трех-, четырехквартирный</li> <li>- Размещение блокированных домов (до 10 квартир) с приквартирными участками при каждой квартире.</li> <li>- Объекты образования и дошкольного воспитания*.</li> <li>- Объекты торговли и бытового обслуживания до 150 кв.м. общей площади*.</li> <li>- Гостиницы*.</li> <li>- Детские площадки, площадки для отдыха и спортивных игр.</li> <li>- Аллеи, скверы.</li> <li>- Спортивные объекты (капитальные и некапитальные);</li> <li>- Отделения связи;</li> <li>- Медицинские объекты;</li> <li>- Учреждения полиции;</li> <li>- Объекты (сооружения) инженерно-технического обеспечения;</li> <li>- Объекты коммунально-бытового обслуживания.</li> </ul>
2	Вспомогательные виды разрешенного использования	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Гаражи индивидуальных машин, встроенные или отдельно стоящие, открытые стоянки, но не более чем два транспортных средства на один земельный участок.</li> <li>- Хозяйственные постройки, строения для содержания домашнего скота и птицы.</li> <li>- Сооружения, связанные с выращиванием цветов, фруктов, овощей (теплицы, парники, оранжереи).</li> <li>- Сады, огороды.</li> </ul>

						12806-К	Лист
							18
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Бани, сауны при условии канализования стоков.</li> <li>- Площадки для сбора мусора</li> </ul>
3	Условно разрешенные виды использования	<ul style="list-style-type: none"> <li>- учреждения медицинского обслуживания</li> <li>- физкультурно-оздоровительные сооружения (бассейны, спортивные залы)</li> <li>- учреждения культуры и искусства</li> <li>- Предприятия общественного питания</li> <li>- Культовые объекты</li> <li>- Офисы, конторы организаций</li> <li>- Учреждения социальной защиты</li> <li>- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства</li> <li>- Площадки для выгула собак</li> <li>- Временные павильоны розничной торговли*;</li> <li>- Объекты индивидуальной трудовой деятельности (без нарушения принципов добрососедства и не обремененных санитарно защитной зоной)*;</li> <li>- Офисы организаций;</li> <li>- парковки</li> </ul>
4	Архитектурно-строительные требования	<p><b>1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- для индивидуального жилищного строительства – 500 кв.м. – 3000 кв.м.;</li> <li>- для ведения личного подсобного хозяйства – 100 кв.м. – 5000 кв.м.</li> <li>- Для объектов не жилого назначения предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, не подлежат установлению.</li> </ul> <p><b>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Индивидуальный жилой дом, блокированный жилой дом на вновь образуемых улицах должен отстоять от красной линии улиц на 5 м, от красной линии проездов – не менее чем на 3 м.; на застроенных улицах – размещение указанных выше объектов не должно нарушать линии существующей застройки.</li> </ul> <p>Расстояние от хозяйственных построек до красной линии улиц и проездов должно быть не менее 5 м.</p> <p>В условиях сложившейся застройки допускается размещение индивидуальных и блокированных жилых домов по красной линии.</p> <p>До границы соседнего земельного участка расстояния должны быть не менее:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- от индивидуального и блокированного дома – 3 м;</li> <li>- от постройки для содержания мелкого скота и птицы – 4 м;</li> <li>- от других построек (бани, гаража) – 1 м;</li> <li>- от стволов высокорослых деревьев – 4 м, среднерослых – 2 м;</li> <li>- от кустарников – 1 м;</li> </ul> <p>в соответствии с требованиями СП 30-102-99, СНиП 2.07.01.89*</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Для объектов не жилого назначения отступы от границ земельных участков – 3м.</li> </ul> <p><b>3. Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- для жилых объектов – до 3-х включительно, высота до конька скатной кровли не более 14 м.;</li> <li>- для хозяйственных построек – до 1 этажа с возможным строительством мансардного этажа до конька скатной кровли – 7 м.</li> <li>- Для объектов не жилого назначения предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений, не подлежат установлению.</li> </ul> <p><b>4. Максимальный процент застройки территории в границах земельного участка – до 40% от площади земельного участка.</b></p>

		<p>Коэффициент благоустройства территории до 60%</p> <p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- При проведении строительства строгое соблюдение красных линий, определяющих границы улиц.</li> <li>- Линия застройки должна быть четко выражена, при этом ширина земельных участков («палисадников») от фасада зданий должна быть единообразной;</li> <li>- 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 земельного участка.</li> <li>- От жилых строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен 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.</li> <li>- При возведении на участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего участка, следует скат крыши ориентировать на свой участок.</li> <li>- 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.</li> <li>- Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом требований, приведенных в приложении СНиП 2.07.01-89*.</li> <li>- Вспомогательные строения, за исключением гаражей, располагать со стороны улиц не допускается.</li> <li>- Иные параметры – в соответствии со СНиП 31-02-2001 «Дома жилые многоквартирные»</li> <li>- 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 архитектуры и строительства администрации района.</li> <li>- 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).</li> <li>- Установка по меже глухих ограждений с применением кирпича, асбоцементных листов, пиломатериалов и т.п. – при их высоте не более 2,0 допускается в дворовой части домовладений.</li> <li>- Архитектурно-планировочная структура новых массивов жилой застройки должна быть увязана по своим размерам и пропорциям с существующей планировочной структурой;</li> <li>- 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.</li> </ul>
5	Санитарно-гигиенические и экологические	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Водоснабжение следует производить от централизованных систем в соответствии со СНиП 2.04.02;</li> <li>- Подключение к централизованной системе канализации или местное</li> </ul>

						12806-К	Лист
							20
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		



	требования	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

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

## Статья 8.5 Зоны образования и просвещения

### Индекс зоны У1

### Зоны дошкольного, начального и среднего общего образования

1	2	3
1	Основные виды разрешенного использования	- Объекты образования и дошкольного воспитания* (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные школы, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению) - Учреждения медицинского обслуживания*. - Клубные помещения, спортзалы*. - Объекты пожарной охраны. - Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания*. - объекты (сооружения) инженерно-технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.), для размещения которых требуется отдельный земельный участок.
2	Вспомогательные виды разрешенного использования	- Площадки для хозяйственных целей. - Парковки перед объектами обслуживания. - Зеленые насаждения; - Спортивные площадки и спортсооружения*; - детские игровые площадки; - Гаражи, парковки и автостоянки перед объектами основных и вспомогательных видов разрешенного использования
3	Условно разрешенные виды использования	- Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи

4	Архитектурно-строительные требования	<p><b>1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Минимальный размер земельного участка – 0,5 га;</li> <li>- Максимальный размер земельного участка – 3,0 га.</li> </ul> <p><b>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Минимальные отступы от границ земельного участка – 6 м.;</li> <li>- Минимальный отступ от стен зданий, строений, сооружений до красных линий – 10 м.;</li> <li>- Расстояние до границ участков детских дошкольных учреждений, игровых площадок, озелененных площадок – не менее 50 м, но не более 100 м.</li> </ul> <p><b>3. Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- предельное количество этажей – 3 этажа;</li> <li>- предельная высота – 18 м.</li> </ul> <p><b>4. Максимальный процент застройки территории в границах земельного участка:</b></p> <p>не более 40 % от площади земельного участка;</p> <p>Коэффициент озеленения территории – не менее 25 % от площади земельного участка;</p> <p>Площадь территорий, предназначенных для организации проездов и хранения транспортных средств – не более 25 % от площади земельного участка;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Отделка фасадов зданий долговечными высококачественными материалами</li> <li>- Архитектурно-планировочная структура должна быть увязана по своим размерам и пропорциям со сложившейся застройкой и нести черты преемственности развития сельского поселения</li> <li>- 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 1 место.</li> <li>- Игровые площадки для детей дошкольного возраста допускается размещать за пределами участка детских дошкольных учреждений общего типа.</li> </ul>
5	Санитарно-гигиенические и экологические требования	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Площадь озелененных территорий согласно норм проектирования.</li> <li>- Санитарная очистка территории.</li> </ul>
6	Защита от опасных природных процессов	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Мониторинг уровня положения грунтовых вод в целях исключения случаев подтопления.</li> <li>- Устройство ливневой канализации с организацией поверхностного стока.</li> </ul>

## Статья 8.6 Общественно-деловые зоны

Индекс зоны О1

						12806-К	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		22

## Зона общественного центра

№	Тип регламента	Содержание регламента
1	Основные виды разрешенного использования	<p>Многофункциональное использование территории с преимущественным размещением основных учреждений административного, делового, культурно-просветительского и развлекательного характера, включая:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Административные, управленческие учреждения</li> <li>- Суды, юридические учреждения</li> <li>- 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.</li> <li>- Кинотеатры, клубы, музеи, выставочные залы, библиотеки</li> <li>- Гостиницы.</li> <li>- Аптеки и поликлинические отделения</li> <li>- Спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения</li> <li>- Средние, специальные учебные заведения.</li> <li>- Почтовые отделения, отделения связи.</li> <li>- Торговые центры</li> <li>- Рестораны, бары, кафе, закусочные.</li> <li>- Объекты бытового обслуживания</li> <li>- Фирмы по предоставлению услуг сотовой связи</li> <li>- Рекреационные территории</li> <li>- Общежития.</li> <li>- Религиозные объекты.</li> <li>- Объекты дошкольного воспитания.</li> <li>- Школы.</li> <li>- Жилая застройка.</li> </ul>
2	Вспомогательные виды разрешенного использования	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Парковки, автостоянки,</li> <li>- Объекты пожарной охраны</li> <li>- Общественные туалеты</li> </ul>
3	Условно разрешенные виды использования	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Виды недвижимости (крупные предприятия обслуживания), требующие по нормам больших автостоянок, более чем на 50 автомобилей</li> <li>- Универсальные спортивные и развлекательные комплексы.</li> </ul>
4	Архитектурно-строительные требования	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Новое строительство и выборочную реконструкцию вести на конкурсной основе и по индивидуальным проектам.</li> <li>- 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.</li> <li>- Применение высококачественных материалов для отделки фасадов.</li> <li>- В общественных зданиях и сооружениях следует создавать равные возможности получения услуг всеми категориями населения, в том числе и маломобильными (согласно СП 31-102-99).</li> <li>- Здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением в нижних этажах объектов делового, культурного, обслуживающего назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования</li> <li>- Основные параметры принимаются в соответствии с проектом планировки и со СНиП 31-05-2003 «Общественные здания административного назначения»</li> </ul>
5	Санитарно-	- Организация покрытия дорог и тротуаров с применением

	гигиенические и экологические требования	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). - Для защиты корней деревьев от вытаптывания - устройство на поверхности почвы железных и бетонных решеток, мощение булыжником (на ширину кроны), кольцевые скамейки. - Устройство бордюрного обрамления проезжей части улиц, тротуаров, газонов. - Санитарная очистка и централизованное канализование.
6	Защита от опасных природных процессов	- Организация поверхностного стока с отводом поверхностных вод по лоткам проездов к дождеприемникам. При возведении капитальных зданий проведение дополнительных инженерно-геологических изысканий и соблюдение требований дополнительных регламентов в соответствии со ст. 9.1 настоящих Правил.

### Индекс зоны О2

#### Зона обслуживания местного назначения

№	Тип регламента	Содержание регламента
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. - Аптеки. - Амбулаторно-поликлинические учреждения. - Отделения банков, почтовые отделения. - Скверы, бульвары. - Организации административного самоуправления. - Отделения, участковые пункты милиции. - Общежития. - Религиозные объекты. - Аварийно-диспетчерские службы. - Открытые мини рынки. - Транспортные агентства по сервисному обслуживанию населения. - Объекты дошкольного воспитания. - Школы. - Жилая застройка - Объекты придорожного сервиса (АЗС, СТО, кафе, гостиница)
2	Вспомогательные виды разрешенного использования	- Места парковки легковых автомобилей - Общественные туалеты - Элементы визуальной информации
3	Условно разрешенные виды использования	- Крупные предприятия обслуживания, требующие по нормам больших автостоянок (более чем на 50 автомобилей). - сооружения мелкорозничной торговли
4	Архитектурно-строительные требования	<b>1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:</b> - Минимальный размер земельного участка – 0,1 га; - Максимальный размер земельного участка – 1,0 га. <b>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях</b>

						12806-К	Лист
							24
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

		<p><b>определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Минимальные отступы от границ земельного участка – 1 м.;</li> <li>- Минимальный отступ от стен зданий, строений, сооружений до красных линий – 6 м.;</li> </ul> <p><b>3. Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- предельное количество этажей – 3 этажа;</li> <li>- предельная высота – 18 м.</li> </ul> <p><b>4. Максимальный процент застройки территории в границах земельного участка:</b></p> <p>не более 50 % от площади земельного участка;</p> <p>Коэффициент озеленения территории – не менее 15 % от площади земельного участка;</p> <p>Площадь территорий, предназначенных для организации проездов и хранения транспортных средств – не более 25 % от площади земельного участка;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Расчетные показатели обеспеченности и размеры земельных участков социально-значимых объектов повседневного и периодического обслуживания должны быть приняты согласно нормам СНиПа 2.07.01-89* и в соответствии с проектом планировки</li> <li>- Объекты повседневного спроса, размещающиеся в радиусе пешеходной доступности 500-800 м, периодического спроса -1200 м.</li> <li>- В общественных зданиях и сооружениях следует создавать равные возможности получения услуг всеми категориями населения, в том числе и маломобильными (согласно СП 31-102-99).</li> </ul>
5	Санитарные и экологические требования	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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).</li> <li>- Устройство бордюрного обрамления, проезжей части улиц, тротуаров, газонов.</li> <li>- Санитарная чистка территории, централизованное канализование.</li> <li>- Для защиты корней деревьев от вытаптывания предусматривать устройство на поверхности почвы железных или бетонных решеток, мощение булыжников на ширину кроны.</li> <li>- Устройство пандусов в местах перепада для обеспечения удобного проезда маломобильного населения.</li> </ul>
6	Защита от опасных природных процессов	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Организация отвода поверхностных вод по лоткам проездов к дождеприемникам, проведение мероприятий по водопонижению.</li> <li>- При возведении капитальных зданий проведение дополнительных инженерно-геологических изысканий и соблюдение требований дополнительных регламентов в соответствии со ст. 9.1 настоящих Правил.</li> </ul>

## Индекс зоны ОЗ

## Зона спортивных и спортивно-зрелищных объектов

№	Тип регламента	Содержание регламента
1	Основные виды разрешенного использования	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Зона обслуживания с элементами жилья, ориентированная на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения</li> <li>- Автовокзалы</li> </ul>

						12806-К	Лист
							25
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Отделения банков, сберкассы.</li> <li>- Спортивно-досуговые комплексы, спортивные школы, кинотеатры, библиотеки</li> <li>- Станция юных натуралистов, клубы по интересам.</li> <li>- Предприятия торговли, общественного питания, бытового обслуживания.</li> <li>- Амбулаторно-поликлинические учреждения</li> <li>- Отделения банков, почтовые отделения</li> <li>- Скверы, бульвары.</li> <li>- Организации административного самоуправления</li> <li>- Отделения, участковые пункты полиции</li> <li>- Общежития</li> <li>- Аварийно-диспетчерские службы</li> <li>- Транспортные агентства по сервисному обслуживанию населения</li> <li>- Объекты (сооружения) инженерно-технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.), для размещения которых требуется отдельный земельный участок.</li> <li>- Спортплощадки, теннисные корты.</li> <li>- Бассейны.</li> <li>- Автодромы, мотодромы, трамплины.</li> </ul>
2	Вспомогательные виды разрешенного использования	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Парковки перед объектами.</li> <li>- Общественные туалеты.</li> <li>- Гостиницы.</li> <li>- Предприятия общественного питания.</li> <li>- Отделения связи.</li> <li>- Благоустройство и озеленение, в т.ч. скверы, бульвары, парки.</li> <li>- АЗС и автомойки.</li> <li>- Элементы визуальной информации</li> <li>- Открытые мини рынки</li> </ul>
3	Условно разрешенные виды использования	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Бани, сауны.</li> <li>- Кинотеатры, видеосалоны.</li> <li>- Крупные предприятия обслуживания, требующие по нормам больших автостоянок (более чем на 50 автомобилей).</li> <li>- Религиозные объекты</li> </ul>
4	Архитектурно-строительные требования	<p><b>1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Минимальный размер земельного участка – 0,1 га;</li> <li>- Максимальный размер земельного участка – 1,0 га.</li> </ul> <p><b>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Минимальные отступы от границ земельного участка – 1 м.;</li> <li>- Минимальный отступ от стен зданий, строений, сооружений до красных линий – 6 м.;</li> </ul> <p><b>3. Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- предельное количество этажей – 3 этажа;</li> <li>- предельная высота – 18 м.</li> </ul> <p><b>4. Максимальный процент застройки территории в границах земельного участка:</b></p> <p>не более 50 % от площади земельного участка;</p> <p>Коэффициент озеленения территории – не менее 15 % от площади земельного участка;</p> <p>Площадь территорий, предназначенных для организации проездов и</p>

		<p>хранения транспортных средств – не более 25 % от площади земельного участка;</p> <p>- Расчетные показатели обеспеченности и размеры земельных участков социально-значимых объектов повседневного и периодического обслуживания должны быть приняты согласно нормам СНиПа 2.07.01-89* и в соответствии с проектом планировки</p> <p>- Объекты повседневного спроса, размещающиеся в радиусе пешеходной доступности 500-800 м, периодического спроса -1200 м.</p> <p>- В общественных зданиях и сооружениях следует создавать равные возможности получения услуг всеми категориями населения, в том числе и маломобильными (согласно СП 31-102-99).</p>
5	Санитарно-гигиенические и экологические требования	<p>- Организация отвода поверхностных вод.</p> <p>- Общественные 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).</p>
6	Защита от опасных процессов	<p>- При возведении капитальных зданий проведение дополнительных инженерно-геологических изысканий;</p> <p>- Организация поверхностного стока с устройством ливневой канализации.</p>

#### Индекс зоны О4

#### Зона объектов религиозного назначения

1	2	3
1	Основные виды разрешенного использования	<p>Храмовые и обрядовые сооружения.</p> <p>- монастыри, скиты, воскресные школы.</p> <p>- Монумены, мемориальные памятники;</p> <p>- Музеи, выставочные залы;</p> <p>- Торговые объекты;</p> <p>- Гостиницы, дома приезжих, паломников.</p> <p>- Объекты общественного питания;</p> <p>- Детские воскресные школы;</p> <p>- Жилые дома священнослужителей и обслуживающего персонала.</p> <p>- Хозяйственные корпуса;</p> <p>- Объекты (сооружения) инженерно-технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.), для размещения которых требуется отдельный земельный участок.</p>
2	Вспомогательные виды разрешенного использования	<p>- Зеленые насаждения;</p> <p>- Скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтной архитектуры;</p> <p>- Жилые дома священнослужителей и обслуживающего персонала.</p> <p>- Общественные туалеты.</p> <p>- Парковки, стоянки перед объектами.</p>
3	Условно разрешенные виды использования	<p>- Аптеки.</p> <p>- АЗС, АГЗС;</p> <p>- Объекты автосервиса.</p>
4	Архитектурно-строительные требования	<p><b>1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:</b></p> <p>- Минимальный размер земельного участка – 0,2 га;</p> <p>- Максимальный размер земельного участка – 1,0 га.</p> <p><b>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено</b></p>

						12806-К	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		27

		<p><b>строительство зданий, строений, сооружений:</b> -</p> <p>Минимальные отступы от границ земельного участка – 1 м.;</p> <p>- Минимальный отступ от стен зданий, строений, сооружений до красных линий – 10 м.;</p> <p><b>3. Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений:</b></p> <p>- предельное количество этажей – 3 этажа;</p> <p>- предельная высота – 40 м.</p> <p><b>4. Максимальный процент застройки территории в границах земельного участка:</b></p> <p>не более 50 % от площади земельного участка;</p> <p>Коэффициент озеленения территории – не менее 15 % от площади земельного участка;</p> <p>Площадь территорий, предназначенных для организации проездов и хранения транспортных средств – не более 20 % от площади земельного участка;</p> <p>- Иные параметры принимаются в соответствии со СНиП 31-05-2003 и СНиП 2.08.02-89*</p> <p>- 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</p> <p>- Общая стоянка транспортных средств при учреждениях обслуживания принимается из расчета: на 100 одновременных посетителей 7-10 машино-мест и 15-20 велосипедов и мопедов</p> <p>- Обеспечение возможности беспрепятственного движения инвалидов и других маломобильных групп населения.</p>
5	Санитарно-гигиенические и экологические требования	<p>- Организация отвода поверхностных вод</p> <p>- Общественные 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).</p>
6	Защита от опасных процессов	<p>- При возведении капитальных зданий проведение дополнительных инженерно-геологических изысканий;</p> <p>- Организация поверхностного стока с устройством ливневой канализации</p>

## Статья 8.7 Производственные зоны

Индекс зоны П1  
Зона промышленных, коммунальных  
предприятий и транспортных хозяйств IV – V  
класса опасности

1	2	3
---	---	---

						12806-К	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		28



1	Основные виды разрешенного использования	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Промышленные и коммунальные объекты с санитарно-защитной зоной 50 - 100 м с широким спектром коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность.</li> <li>- Сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств, станции технического обслуживания.</li> <li>- Объекты инженерного обеспечения и жилищно-коммунального хозяйства.</li> <li>- Пожарные части.</li> <li>- Объекты оптовой торговли по продаже товаров собственного производства.</li> <li>- Административные организации. Офисы.</li> <li>- Помещения обслуживающего персонала.</li> <li>- Предприятия общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием предприятий.</li> <li>- АЗС, АГЗС, СТО и автомойки.</li> <li>- Телевышки, вышки и антенны сотовой и радиорелейной связи.</li> <li>- Сауны, бани, банно-оздоровительные комплексы.</li> <li>- Прачечные, химчистки.</li> <li>- Отдельно стоящие объекты бытового обслуживания</li> <li>- объекты автосервиса</li> <li>- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей</li> <li>- Объекты (сооружения) инженерно-технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.), для размещения которых требуется отдельный земельный участок</li> </ul>
2	Вспомогательные виды разрешенного использования	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, в том числе грузовых.</li> <li>- Озеленение.</li> <li>- Спортплощадки, площадки для отдыха персонала предприятия.</li> <li>- Пункты оказания первой медицинской помощи</li> </ul>
3	Условно разрешенные виды использования	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Отдельно стоящие УВД, РОВД, ГИБДД, военные комиссариаты.</li> <li>- Питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон.</li> <li>- Ветеринарные станции с содержанием животных.</li> <li>- Отдельно стоящие объекты бытового обслуживания.</li> </ul>
4	Архитектурно-строительные требования	<p><b>1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Минимальный размер земельного участка – 0,4 га;</li> <li>- Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению.</li> </ul> <p><b>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Минимальные отступы от границ земельного участка – 6 м.;</li> <li>- Минимальный отступ от стен зданий, строений, сооружений до красных линий – 10 м.;</li> </ul> <p><b>3. Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- предельное количество этажей – 2 этажа;</li> <li>- предельная высота – 40 м.</li> </ul> <p><b>4. Максимальный процент застройки территории в границах земельного участка:</b></p> <p>не более 75 % от площади земельного участка;</p> <p>Коэффициент озеленения территории – не менее 15 % от площади земельного участка;</p> <p>Площадь территорий, предназначенных для организации проездов и хранения транспортных средств – не более 20 % от площади земельного участка;</p>

5	Санитарно-гигиенические и экологические требования	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Со стороны селитебных территорий необходимо предусматривать полосу древесно-кустарниковых насаждений (согласно СНиП 2.07.01-89* п. 3.9).</li> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> <li>- Все загрязненные воды поверхностного стока с территории промплощадки направляются на очистные сооружения перед каждым выпуском.</li> <li>- 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.</li> </ul>
6	Защита от опасных процессов	<ul style="list-style-type: none"> <li>- При возведении капитальных зданий проведение дополнительных инженерно-геологических изысканий;</li> <li>- Организация поверхностного стока с устройством ливневой канализации</li> </ul>

## Статья 8.8 Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры

### Индекс зоны ИТ1

#### Зоны магистралей, улиц и дорог.

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.

№	Тип регламента	Содержание регламента
1	Основные виды разрешенного использования	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Существующие и проектируемые дороги для движения транспорта.</li> <li>- магистральные и жилые улицы, проезды</li> <li>- озеленение, скверы, бульвары</li> <li>- Остановочные павильоны, места для остановки транспорта (местные уширения), карманы.</li> </ul>

						12806-К	Лист
							30
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Объекты придорожного сервиса</li> <li>- Объекты (сооружения) инженерно-технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.), для размещения которых требуется отдельный земельный участок</li> </ul>
2	Вспомогательные виды разрешенного использования	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Защитные зеленые полосы.</li> <li>- Элементы внешнего благоустройства и инженерного оборудования.</li> </ul>
3	Условно разрешенные виды использования	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Размещение АЗС согласно расчетам и специальному обоснованию.</li> <li>- Автостоянки</li> </ul>
4	Архитектурно-строительные требования	<b>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.</b>
5	Санитарно-гигиенические и экологические требования	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Защитные зеленые полосы должны состоять из многорядных посадок пыле-, газоустойчивых древесно-кустарниковых пород с полосами газонов.</li> <li>- Расстояние от зданий, сооружений и объектов инженерного благоустройства до деревьев и кустарников следует принимать согласно СНиП 2.07.01-89* п. 4.12.</li> <li>- Для защиты корней деревьев от вытаптывания приствольные круги должны обрамляться бордюрным камнем с устройством на поверхности почвы железных или бетонных решеток.</li> <li>- Строительство ливневой канализации с дождеприемниками.</li> </ul>

**Индекс зоны ИТ2**  
**Зона размещения объектов транспорта**  
**и инженерной инфраструктуры**

Предназначена для размещения объектов инженерной инфраструктуры, занятых сооружениями энергообеспечения. Разрешается размещение зданий, сооружений, коммуникаций, связанных только с эксплуатацией данного объекта по согласованию со специально уполномоченными органами в области санитарного благополучия населения.

1	2	3
1	Основные виды разрешенного использования	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Головные сооружения инженерной инфраструктуры (эл. подстанции, котельные, газораспределительные станции, источники водоснабжения, очистные сооружения, вышки сотовой связи)</li> <li>- Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи</li> <li>- Складские объекты</li> <li>- Гаражи и стоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей</li> </ul>
2	Вспомогательные виды разрешенного использования	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей.</li> <li>- Площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей.</li> <li>- Озеленение.</li> </ul>
3	Условно разрешенные виды использования	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Объекты жилищно-коммунального хозяйства</li> </ul>
4	Строительные и санитарно-экологические требования	<b>1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Минимальный размер земельного участка – 0,05 га;</li> </ul>

						12806-К	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		31

		<p>- Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению.</p> <p><b>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:</b> -</p> <p>Минимальные отступы от границ земельного участка – 1 м.;</p> <p>- Минимальный отступ от стен зданий, строений, сооружений до красных линий – 3 м.;</p> <p><b>3. Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений:</b></p> <p>- предельное количество этажей – 2 этажа;</p> <p>- предельная высота – 40 м.</p> <p><b>4. Максимальный процент застройки территории в границах земельного участка:</b></p> <p>не более 85 % от площади земельного участка;</p> <p>Площадь территорий, предназначенных для организации проездов и хранения транспортных средств – 10 % от площади земельного участка.</p>
	Санитарно-гигиенические экологические и требования	<p>- Выполнение специальных мероприятий, направленных на исключение химического и бактериологического загрязнения поверхностных и грунтовых вод.</p> <p>- Эффективное использование территории в соответствии с санитарными правилами и нормами и гигиеническими нормативами.</p> <p>- Организация поверхностного стока.</p> <p>- Организация санитарно-защитных зон и разрывов с последующим озеленением и благоустройством.</p> <p><u>Городские инженерные коммуникации:</u></p> <p>- Разработка проектов инженерных сетей должна вестись в соответствии со строительными нормами и правилами в увязке с проектами планировок.</p> <p>- Инженерные сети следует размещать преимущественно в пределах поперечных профилей улиц и дорог.</p> <p>- 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.</p> <p>- Все подземные коммуникации должны иметь наземные опознавательные знаки установленного образца.</p> <p>- Владельцы инженерных сетей, выдавая застройщикам тех. условия на присоединение их объектов, обязаны указывать:</p> <p>- параметры сети для проектирования и эксплуатации присоединяемого объекта в месте присоединения;</p> <p>- точное расположение места присоединения и условия врезки в существующую сеть;</p> <p>- условия согласования документации на присоединение объектов и производство работ.</p> <p>- Выбор трасс и проектирование подземных коммуникаций должны производиться с учетом максимального сохранения существующих зеленых насаждений</p>

**Индекс зоны ИТЗ**  
**Зона воздушного транспорта**

№	Тип регламента	Содержание регламента
1	Основные виды разрешенного использования	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Размещение посадочной площадки.</li> <li>- Размещение аэродромов, вертолетных площадок (вертодромов), размещение аэропортов (аэровокзалов) и иных объектов, необходимых для посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания и обеспечения их безопасности, а также размещение объектов, необходимых для погрузки, разгрузки и хранения грузов, перемещаемых воздушным путем.</li> <li>- Размещение объектов, предназначенных для технического обслуживания и ремонта воздушных судов.</li> <li>- АЗС и СТО.</li> </ul>
2	Вспомогательные виды разрешенного использования	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Размещение радиотехнического обеспечения полетов и прочих объектов, необходимых для взлета и приземления воздушных судов.</li> <li>- Объекты технологического назначения транспортного узла: информационные центры, справочное бюро, кассы, залы ожидания, службы оформления заказов.</li> <li>- Размещение автомобильных дорог.</li> </ul>
3	Условно разрешенные виды использования	- Магазины.
4	Планировочные требования	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Размеры земельных участков принимать в соответствии со СНиП 2.07.01-89* приложением 7 и проектом планировки.</li> <li>- Железнодорожные и автовокзалы, станции и остановочные пункты, пристани должны быть обеспечены удобными транспортными связями с системами общепоселкового центра, жилыми районами и промышленными зонами города.</li> <li>- 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.</li> </ul>

### Статья 8.9 Рекреационные зоны

Зона рекреационного назначения выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования земельных участков озеленения в целях досуга населения.

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

В иных случаях – применительно к частям территории общего пользования, ограниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами местного самоуправления в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

**Индекс зоны Р1**  
**Зона зеленых насаждений общего пользования**

						12806-К	Лист
							33
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

1	2	3
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, сезонных видов спорта; пляжи; мемориальные комплексы, памятники, скульптуры; танцплощадки; прокат спортивного инвентаря - Объекты инженерной инфраструктуры - Объекты (сооружения) инженерно-технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.), для размещения которых требуется отдельный земельный участок - Участковые пункты милиции.
2	Вспомогательные виды разрешенного использования	- Кафе, закусочные, общественные туалеты. - Хозяйственные корпуса. - Парковки, тротуары, хозяйственные проезды.
3	Условно разрешенные виды использования	- магазины продовольственных товаров и сувениров торговой площадью не более 150 кв.м.
4	Архитектурно-строительные требования	<p><b>1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:</b></p> <p>- Минимальный размер земельного участка – 0,015 га;</p> <p>- Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению.</p> <p><b>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:</b> - Минимальные отступы от границ земельного участка – 5 м.;</p> <p>- Минимальный отступ от стен зданий, строений, сооружений до красных линий – 15 м.;</p> <p><b>3. Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений:</b></p> <p>- предельное количество этажей – 2 этажа;</p> <p>- предельная высота – 10 м.</p> <p><b>4. Максимальный процент застройки территории в границах земельного участка:</b></p> <p>зеленые насаждения – 65-75%, аллеи, дороги – 10-15%, площадки – 8-12%, сооружения – 5-7%.</p> <p>- Размещения и организация объектов зеленого строительства в соответствии с генеральным планом и проектом планировки</p> <p>- Озелененные территории общего пользования не могут быть приватизированы или сданы в аренду.</p> <p>- Функциональная организация территории должна включать зоны</p>

		<p>с различным характером использования: массовых, культурно-просветительных мероприятий, физкультурно-оздоровительных, отдыха детей, прогулочную, хозяйственную.</p> <p>- Озелененные территории должны быть благоустроены и оборудованы малыми архитектурными формами, фонтанами, беседками, лестницами, пандусами, светильниками.</p> <p>- Малые архитектурные формы и сооружения парковой инфраструктуры должны соответствовать характеру функциональной зоны и подчеркивать привлекательность и эстетическую ценность окружающего ландшафта.</p> <p>- Параметры использования территории (% от общей площади).  зеленые насаждения - 65 - 75;  аллеи, дороги - 10 - 15;  площадки - 8 - 12;  сооружения - 5 - 7.</p>
5	Санитарно-гигиенические и экологические требования	<p>- 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.</p> <p>- 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.</p> <p>- Покрытие площадок и дорожно-тропиночной сети следует применять из плиток, щебня и других прочных минеральных материалов, допуская применение асфальтового покрытия в исключительных случаях.</p> <p>- Осуществление системы отвода поверхностных вод в виде дождевой канализации открытого типа.</p>

## Индекс зоны Р2

### Зона зеленых насаждений специального назначения

1	2	3
1	Основные виды разрешенного использования	<p>Озелененные территории санитарно-защитных зон.</p> <p>Мелиоративные зеленые насаждения.</p> <p>Насаждения вдоль автомобильных дорог.</p> <p>Питомники, цветочно-оранжерейные хозяйства.</p>
2	Вспомогательные виды разрешенного использования	-
3	Условно разрешенные виды использования	-
4	Архитектурно-строительные требования	<b>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.</b>
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,

	<p>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).</p> <p>- Мероприятия по уходу за зелеными насаждениями должны включать:</p> <p>- санитарные рубки, рубки ухода и улучшение почвенно-грунтовых условий.</p> <p>- Площадь питомников следует принимать из расчета 3-5 м<sup>2</sup>/чел., в зависимости от уровня обеспеченности населения озелененными территориями.</p> <p>Общую площадь цветочно-оранжерейных хозяйств следует принимать из расчета 0,4 м<sup>2</sup>/чел.</p>
--	--

### Индекс зоны РЗ

#### Зона открытых пространств

1	2	3
1	Основные виды разрешенного использования	Луга, заболоченные территории, овраги неиспользуемые в градостроительной деятельности, территории вокруг ручьев. - Зоны отчуждения (охранные зоны) ЛЭП, других инженерных сетей
2	Архитектурно-строительные требования	<b>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.</b>
3	Защита от опасных природных процессов	Из-за близкого залегания грунтовых вод (менее 1 м) заболоченные территории относятся к неблагоприятным по инженерно-геологическим условиям. Необходимо: - проведение работ по водопонижению с предварительным инженерно-строительным обоснованием. - выбор формы дренажной защиты по результатам расчетов. - высадка мелиоративных древесных насаждений из влаголюбивых пород (тополь, ива, ольха). В охранных зонах электрических сетей без письменного согласия организация, в ведении которых находятся эти сети, запрещается: производить строительство или снос любых зданий и сооружений; осуществлять взрывные, землечерпальные, мелиоративные работы; производить посадку и вырубку деревьев и кустарников; размещать автозаправочные станции и склады ГСМ, свалки, разводить огонь.

### Статья 8.10 Зона сельскохозяйственного использования

### Индекс зоны С1

#### Зоны сельскохозяйственных угодий за границей населенного пункта

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.

						12806-К	Лист
							36
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		



**Индекс зоны С1.1****Зона сельскохозяйственного использования в границе населенного пункта**

1	2	3
1	Основные виды разрешенного использования	- Земельные участки, занятые огородами, садами, пашнями, лугами, пастбищами, многолетними насаждениями, а также зданиями, строениями, сооружениями с/х назначения, - используются 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
3	Условно разрешенные виды использования	- Искусственные пруды и водоемы
4	Архитектурно-строительные требования	- Минимальный размер земельного участка – 0,5 га. - Максимальный размер земельного участка – 5 га. - Параметры по минимальным отступам от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, предельному количеству этажей или предельной высоте зданий, строений, сооружений, максимальному проценту застройки в границах земельного участка не подлежат установлению.

**Индекс зоны С2****Зона сельскохозяйственного производства и его обеспечения**

1	2	3
1	Основные виды разрешенного использования	- 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); сенокосение, 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).

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции: размещение зданий, сооружений, складов, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции.</li> <li>- 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.</li> <li>- тепличные и парниковые хозяйства.</li> <li>- Хранилища овощей, фруктов, зерна</li> <li>- Цеха по переработке и заморозке овощей и фруктов;</li> <li>- Мельницы; цеха по приготовлению кормов;</li> <li>склады горюче-смазочных материалов;</li> <li>- склады сельхозхимии;</li> <li>- Объекты (сооружения) инженерно-технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.), для размещения которых требуется отдельный земельный участок</li> </ul>
2	Вспомогательные разрешенные виды использования	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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</li> <li>- Строения, сооружения, необходимые для функционирования объектов сельскохозяйственного назначения.</li> <li>- Инженерные коммуникации и транспортные сооружения, устройства, необходимые для функционирования объектов сельскохозяйственного назначения.</li> <li>- Лесозащитные полосы;</li> <li>- Внутрихозяйственные дороги;</li> <li>- Искусственные пруды и водоемы;</li> <li>- Хранилища навоза</li> <li>- Стоянки транспортных средств..</li> </ul>
3	Условно разрешенные виды использования	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Материальные и продовольственные склады.</li> <li>- Склады минеральных удобрений и гербицидов.</li> <li>- Временные пункты оптовой и розничной торговли продуктами сельскохозяйственного производства</li> </ul>
4	Архитектурно-строительные требования	<p><b>1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Минимальный размер земельного участка – 0,1 га;</li> <li>- Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению.</li> </ul> <p><b>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Минимальные отступы от границ земельного участка – 6 м.;</li> <li>- Минимальный отступ от стен зданий, строений, сооружений до красных линий – 15 м.;</li> </ul> <p><b>3. Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- предельное количество этажей – 2 этажа;</li> <li>- предельная высота – 10 м.</li> </ul> <p><b>4. Максимальный процент застройки территории в границах земельного участка:</b></p>

		не более 25 % от площади земельного участка.  Площадь территорий, предназначенных для организации проездов и хранения транспортных средств – не более 10 % от площади земельного участка.
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 с учетом требований разд. 14 СП 42.13330.2011.

### Статья 8.11 Зоны специального назначения

Индекс зоны СП1

Зона кладбищ

1	2	3
1	Разрешенные виды использования земельных участков	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Действующие кладбища</li> <li>- Кладбища, закрытые на период консервации;</li> <li>- Объекты, связанные с отправлением культа;</li> <li>- Автостоянки (без права возведения объектов капитального строительства);</li> <li>- Объекты (сооружения) инженерно-технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.), для размещения которых требуется отдельный земельный участок</li> </ul>
2	Вспомогательные виды разрешенного использования	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Объекты эксплуатации кладбищ.</li> <li>- Административные объекты, связанные с функционированием кладбища</li> <li>- Защитные зеленые насаждения;</li> <li>- Культовые сооружения</li> <li>- Парковки</li> <li>- Мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей</li> <li>- Временные киоски розничной торговли</li> </ul>
3	Условно разрешенные виды использования	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Оранжереи</li> <li>- Объекты пожарной охраны</li> <li>- Резервуары для хранения воды</li> <li>- Общественные туалеты</li> </ul>
4	Строительные требования	<p><b>1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Минимальный размер земельного участка – 0,15 га;</li> <li>- Максимальный размер земельного участка – 5,0 га.</li> </ul> <p><b>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- минимальные отступы от границ земельного участка – 3 м.;</li> <li>- кладбища традиционного захоронения располагаются на расстоянии 6 м до красных линий и на расстоянии от 150 до 300 м</li> </ul>

						12806-К	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		39

		до стен жилых домов, учреждений образования и здравоохранения <b>3. Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений:</b> - предельное количество этажей – 2 этажа; - предельная высота – 18 м. <b>4. Максимальный процент застройки территории в границах земельного участка:</b> не более 70 % от площади земельного участка;  - Проектирование кладбищ и организацию их СЗЗ следует вести с учетом СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 и санитарных правил устройства и содержания кладбищ.
5	Санитарно-гигиенические и экологические требования	- Санитарно-защитная зона от действующих кладбищ составляет 300 м до жилых объектов; - Санитарно-защитная зона от закрытых, сельских кладбищ составляет 50 м. до жилых объектов; - 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.

## 9 Дополнительные градостроительные регламенты в зонах с особыми условиями использования

### Статья 9.1 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».

						12806-К	Лист
							40
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

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 опасности, чем основное производство; пожарные депо, бани, прачечные; объекты торговли и общественного 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 СЗЗ;
- 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.

						12806-К	Лист
							41
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Для действующих предприятий проект организации СЗЗ должен быть обязательным документом.

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 9.2 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 изменение ландшафта, кроме изменений, связанных с восстановлением нарушенных природных объектов. На территориях памятников природы 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

						12806-K	Лист
							42
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

создаются охранные зоны, с регулируемым режимом хозяйственной деятельности. Рекомендуемая охранный 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 № 73-ФЗ от 25 июня 2002 г. **«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: охранный 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.

- Охранный 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

						12806-К	Лист
							43
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

режим использования земель, запрещающий или ограничивающий хозяйственную деятельность, строительство и реконструкцию существующих зданий и сооружений в целях сохранения (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 9.3 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. Чамлык - 200 м;
- для р. Пловутка - 100 м;
- для р. Плота - 50 м;
- для остальных водоемов - 50 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;

						12806-K	Лист
							44
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		



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-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-обслуживающих объектов), при условии соблюдения санитарных норм их эксплуатации.

#### **Статья 9.4 Дополнительные градостроительные регламенты охранных зон магистральных трубопроводов и охранных зон ЛЭП и кабельных линий связи**

						12806-К	Лист
							45
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Санитарные полосы отчуждения (санитарные разрывы) установлены:

- для магистрального нефтепровода в размере - 150 м,
- для магистральных газопроводов зона минимально допустимых расстояний
- 200 м (Ду 700 мм,  $P_{\text{раб}} = 5,4$  МПа),
- 150 м (Ду 500 мм,  $P_{\text{раб}} = 5,4$  МПа),
- 100 м (Ду 300 мм,  $P_{\text{раб}} = 5,4$  МПа).

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 - 100 м 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, землечерпальные, мелиоративные работы;
- производить посадку и вырубку деревьев и кустарников, производить полив сельскохозяйственных культур;

						12806-К	Лист
							46
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

- 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 9.5 Требования к проведению инженерно-геологических изысканий**

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

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

9.5.3 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 арт-скважин;
- устройство линейных сооружений;
- поиск и разведка подземных вод для целей водоснабжения;
- иные виды работ.

9.5.4 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.

						12806-K	Лист
							47
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

9.5.5 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.

9.5.6 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.

### **Графическая часть.**

Разработан новый лист: «Карта градостроительного зонирования сельского поселения Завальновский сельсовет с границами зон с особыми условиями использования территорий»; номер листа 1.

Заменен лист «Карта градостроительного зонирования с. Завальное»; изменено название листа на «Карта градостроительного зонирования с. Завальное с границами зон с особыми условиями использования территорий»; изменен номер листа с 5.1 на 2.

На вышеприведенных листах откорректированы границы населенных пунктов в соответствии с картами (планами), выполненными в 2017 г.

						12806-К	Лист
							48
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		