**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**КАЛИКИНСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ ДОБРОВСКОГО**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ЛИПЕЦКОЙ ОБЛАСТИ**

**6 сессия V созыва**

**РЕШЕНИЕ**

**25**.12.2015г. с.Каликино № 20-рс

**О внесении изменений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Каликинский сельсовет Добровского муниципального района Липецкой области Российской Федерации**

Рассмотрев проект изменений в правила землепользования и застройки сельского поселения Каликинский сельсовет Добровского муниципального района Липецкой области Российской Федерации, учитывая рекомендации постоянной комиссии по землепользованию и застройке сельского поселения Каликинский сельсовет Добровского муниципального района Липецкой области Российской Федерации, руководствуясь градостроительным кодексом Российской Федерации Уставом сельского поселения, учитывая решения постоянных депутатских комиссий, Совет депутатов сельского поселения Каликинский сельсовет РЕШИЛ:

1. Утвердить изменения в Правила землепользования и застройки сельского поселения Каликинский сельсовет Добровского муниципального района Липецкой области Российской Федерации (прилагаются).
2. Направить вышеуказанный нормативный правовой акт главе сельского поселения Каликинский сельсовет Добровского муниципального района Липецкой области Российской Федерации для подписания и опубликования (обнародования).
3. Настоящее решение вступает в силу с момента опубликования (обнародования).

Председатель Совета депутатов

сельского поселения Каликинский

сельсовет Н.И.Глотов

Приложение к решению Совета депутатов

 сельского поселения Каликинский

 сельсовет Добровского муниципального

 района от 25.12.2015 № 20-рс

**Изменения в Правила землепользования и застройки сельского поселения Каликинский сельсовет Добровского муниципального района Липецкой области Российской Федерации**

Статья 1.

Внести в Правила землепользования и застройки сельского поселения Каликинский сельсовет Добровского муниципального района Липецкой области, утвержденные решением Совета депутатов сельского поселения Каликинский сельсовет от 26.12.2012г. № 109, следующие изменения:

РАЗДЕЛ 1 «Порядок применения Правил землепользования и застройки» изложить в следующей редакции:

«ЧАСТЬ 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ

**Раздел 1. Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления**

Статья 1.1. Сфера применения Правил землепользования и застройки сельского поселения

Правила землепользования и застройки сельского поселения устанавливают градостроительные требования к планированию развития территории сельского поселения Каликинский сельсовет Добровского муниципального района Липецкой области, 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, органов местного самоуправления сельского поселения, граждан и юридических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную деятельность и земельные отношения на территории поселения, а также судебных органов 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».

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;

- помещения 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 использовании 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.

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.

**Раздел 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.

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 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.

**Раздел 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.

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).

**Раздел 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 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.

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".

**Раздел 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;

- 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.

**Раздел 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

 **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.»

Статья 2.

Дополнить Правила землепользования и застройки сельского поселения Кореневщинский сельсовет Добровского муниципального района Липецкой области Российской Федерации частью III следующего содержания:

«ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

**Раздел 7. Градостроительные регламенты.**

Статья 7.1. Общие положения

Решения по землепользованию и застройке принимаются в соответствии с генеральным планом развития Поселения, 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 сельского поселения Каликинский сельсовет, требования СНиПов, СанПиНов и т. д.

Статья 7.2. Градостроительные регламенты и их применение

Решения по землепользованию и застройке сельского поселения Каликинский сельсовет (далее Поселение) принимаются в соответствии с документами территориального планирования, включая схему (карту) генерального плана Поселения, документацией по планировке территории и на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки, иные объекты недвижимости, независимо от форм собственности.

Градостроительный регламент - это совокупность установленных муниципальным нормативным правовым актом видов и параметров разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости (зданий, строений, сооружений), а также ограничений использования земельных участков и иных объектов недвижимости в пределах каждой территориальной зоны, зафиксированной на карте градостроительного зонирования.

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

Градостроительные регламенты устанавливаются с учётом:

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

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

- функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определённых Генеральным планом Поселения;

- видов территориальных зон;

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

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

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

Реконструкция объектов капитального строительства размеры и предельные параметры, которых не соответствуют градостроительному регламенту может, осуществляться только путём приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путём уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции.

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

Градостроительный регламент по видам разрешенного использования недвижимости включает:

- *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.

- *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 сопутствующий вид использования не разрешается.

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

Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства их правообладателями выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований.

Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в «Комиссию по землепользованию и застройке» при администрации Поселения.

Вопрос о предоставлении разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях, порядок организации и проведения которых определяется настоящими Правилами с учётом положений Градостроительного кодекса РФ.

Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на данный вид использования земельного участка.

Градостроительные регламенты в части предельных параметров разрешенного строительного изменения объектов недвижимости могут включать:

 - рекомендуемые параметры минимальной площади земельных участков жилых домов в многоэтажной застройке;

 - размеры (минимальные и/или максимальные) земельных участков в усадебной застройке, в том числе их площадь, включая линейные размеры предельной ширины участков по фронту улиц (проездов) и предельной глубины участков;

 - минимальные отступы построек от границ земельных участков, фиксирующие «пятно застройки», за пределами которого возводить строения запрещено;

 - предельную (максимальную и/или минимальную) этажность (высоту)

зданий, строений, сооружений;

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

- иные показатели.

Сочетания указанных параметров и их предельные значения устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне, выделенной на карте градостроительного зонирования территории Поселения.

Количество видов предельных параметров с установлением их значений применительно к различным территориальным зонам может увеличиваться путем последовательного внесения изменений в настоящие Правила, в том числе с использованием предложений, подготовленных на основе утвержденной документации по планировке территории.

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

В дополнительную (по отношению к основной) часть градостроительного регламента, в соответствующих случаях, должны включаться ограничения использования (деятельности) земельных участков, установленные с позиций охраны природной и историко-культурной среды, обеспечения безопасности жизни и здоровья людей и «привязаны» к зонам с особыми условиями использования территорий, обозначаемым на картах ограничений по экологическим условиям и по условиям охраны памятников истории и культуры. В отличие от основной части градостроительного регламента, которая устанавливается и утверждается органами местного самоуправления как их собственное полномочие, эти ограничения органами местного самоуправления самопроизвольно не утверждаются, а должны отображаться на картах градостроительного зонирования как результат решений, принятых в строгом соответствии с законодательством Российской Федерации (например, в соответствии с классификацией производственных объектов и санитарно-защитных зон, утвержденных проектов зон охраны объектов культурного наследия и т.д.).

 Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости в пределах территории одного или нескольких населенных пунктов (других элементов планировочной структуры Поселения), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются объектами, для которых необходимо получение специальных согласований.

Действие градостроительных регламентов не распространяются на земельные участки:

* в границах территории памятников истории и культуры, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия или вновь выявленных объектов культурного наследия решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране культурного наследия;
* в границах территорий общего пользования;
* занятые линейными объектами.

 Применительно к территориям исторических поселений, достопримечательных мест, землям зонам с особыми условиями использования территорий градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, водного фонда, земель особо охраняемых природных территорий.

Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или не устанавливается, определяются уполномоченными Федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами

 В случаях, когда земельные участки, иные объекты капитального строительства расположены в двух или более территориальных зонах, выделенных в указанных картографических материалах, виды и параметры разрешенного использования и изменения этих участков и иных объектов недвижимости устанавливаются с учетом всех установленных ограничений или тех из них, которые предъявляют наиболее жесткие требования.

Количество характеристик и показателей в составе градостроительного регламента должно быть минимально необходимым для эффективного контроля за действиями собственников или инвесторов, поскольку, чем больше ограничений, тем меньше свобод собственника и, соответственно, тем дешевле стоит такая недвижимость.

Градостроительные регламенты, установленные правилами землепользования и застройки для каждой из территориальных зон, «приписаны» конкретно к земельному участку и распространяются на все расположенные в этой зоне земельные участки и иные объекты недвижимости.

В соответствии со статьей 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий ( за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей, курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон.

Каждый регламент должен быть обоснован и введен в действие легитимным образом. Виды разрешенного использования - как минимально необходимый уровень регламентирования прав собственников на использование принадлежащей им недвижимости - могут быть введены сразу. Введение предельных параметров разрешенного использования вводятся после проведения специальных исследований и проектных разработок. Введение и установление дополнительных регламентов по условиям охраны памятников истории и культуры требуют исследования специализированных организаций, согласования с собственниками, государственными инстанциями и прочее. Для введения градостроительного зонирования рекомендуется вводить градостроительные регламенты постепенно, по мере их разработки. Технология градостроительного зонирования позволяет это сделать - правила землепользования и застройки содержат положения, позволяющие осуществлять их дополнения и изменения по мере подготовки новых градостроительных регламентов.

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

- виды их использования не входят в перечень видов разрешенного использования;

- их размеры не соответствуют предельным значениям, установленным градостроительным регламентом.

Указанные земельные участки и прочно связанные с ними объекты недвижимости могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если их использование опасно для жизни и здоровья людей, окружающей среды, памятников истории и культуры.

В случаях, если использование не соответствующих градостроительному регламенту земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимости опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких объектов.

(в ред. Федерального закона [от 29.12.2004 N 191-ФЗ](http://www.zakonprost.ru/zakony/191-fz-ot-2010-07-27-o-vvedenii-v/#cfa73))

Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

Указанные лица могут использовать земельные участки в соответствии с любым предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны видом разрешенного использования.

### Статья 7.3. 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.

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 разрешенного использования, сопутствующие основным видам использования недвижимости, которые по отношению к последним являются вспомогательными; при отсутствии на земельном участке основного вида использования сопутствующий не считается разрешенным;
* виды использования недвижимости, которые могут быть разрешены при соблюдении определенных условий (условно разрешенные), для которых необходимо получение специальных согласований.

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

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, включенные в красные линии, (парки, скверы, набережные). Их использование в границах отвода определяется целевым назначением и соответствующими нормативно-техническими документами. Регламенты, выделенные для зон инженерно-транспортных инфраструктур носят рекомендательный характер.

### Статья 7.4. Жилые зоны

Индекс зоны Ж – 1. Зона индивидуальной жилой застройки

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | Основные виды разрешенного использования | * Жилая усадебная застройка.
* Основной тип дома: одно-, двухквартирный, размер участка 0,06-0,30 га.
* Возможно применение блокированных домов с приквартирными участками при каждой квартире, размер участка 0,06-0,30 га.
* Общеобразовательные школы, объекты дошкольного воспитания, пункты первой медицинской помощи.
 |
| 2 | Вспомогательные виды разрешенногоиспользования.. | * Хозяйственные постройки.
* Сооружения, связанные с выращиванием цветов, фруктов, овощей (теплицы, парники, оранжереи).
* Сады, огороды.
* Бани, сауны при условии канализования стоков.
 |
| 3 | Условно разрешенные виды использования. | * предприятия торговли\*.
* Временные павильоны розничной торговли\*.
* Объекты индивидуальной трудовой деятельности\*.
 |
| 4 | Архитектурно-строительные требования. | * Максимальный процент застройки в границах участка 40%
* При соблюдении строительства строгое соблюдение красных линий, определяющих границы улиц.
* Строительство жилого дома и хозяйственных построек должно осуществляться в соответствии с проектом при соблюдении необходимых санитарных и противопожарных норм и требований и согласовано с органами строительства и архитектуры.
* Объем и качество строительства, оснащение инженерным оборудованием, внешнее благоустройство земельного участка, его озеленение должны соответствовать проектной документации, согласованной органами архитектуры и градостроительства.

До границы соседнего приквартирного участка расстояния должны быть не менее:* от жилого дома – 3 м;
* от постройки для содержания скота и птицы – 4 м;
* от других построек (бани и др.) – 1 м;
* от стволов высокорослых деревьев – 4 м;
* от стволов среднерослых деревьев – 2 м;
* от кустарника – 1 м;
* от изолированного наружного входа в помещения для скота и птицы до входа в дом – 7 м;

в соответствии с требованиями СП 30-102-99, СНиП 2.07.89\* (прил. 1), санитарными правилами содержания территорий населенных мест № 46 90-88.* Ограждение земельных участков должно быть прозрачным, высота не превышать 1,8 м. Для всех основных строений количество надземных этажей до трех, с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа.
* Ограничения, связанные с размещением оконных проемов, выходящих на соседние домовладения: расстояние от окон жилых помещений до гаражей, хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 6 м.
* Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха кровли – не более 3,5м. Увеличение высоты строений требует дополнительных согласований.
* Архитектурно-планировочная структура новой жилой застройки должна быть увязана по своим размерам и пропорциям с существующей планировочной структурой;
* При размещении учреждений и предприятий обслуживания на территории малоэтажной застройки следует учитывать требования следующих документов: СНиП 2.07.01-89\*,ВСН 62-91,СП 30-102-99.
 |
| 5 | Санитарно-гигиенические и экологические требования | * Водоснабжение следует производить от централизованных систем в соответствии со

 СНиП 2.04. 02;* Подключение к централизованной системе канализации или местное канализование;
* Санитарная очистка территории;
* Обустройство и озеленение прилегающих к земельным участкам тротуаров и газонов.
* Мусороудаление осуществлять путем вывоза бытовых отходов в контейнерах со специальных площадок, расстояние от которых до границ участков жилых домов, детских учебных заведений, озелененных площадок не менее 20 м, но не более 100м. (п..2.2.3 санитарных правил и норм СанПиН 42-128-4690-88 «Санитарные правила содержания территорий населенных мест»
* На жилых территориях расположенных в границах санитарно-защитных зон, действуют дополнительные регламенты зон с особыми условиями использования в соответствии с главой 12.
 |
| 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 мероприятий по водопонижению;
* На территориях расположенных в границах водоохранных зон и границах 1% затопления, действуют дополнительные регламенты зон с особыми условиями использования в соответствии с главой 12.
 |

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

**Индекс зоны Ж – 2.** **Зона личных подсобных хозяйств**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | Основные виды разрешенного использования. | * Основной тип дома: одноквартирный, размер участка 0,10 – 0,50 га.
* Хозяйственные постройки для содержания крупного рогатого скота, лошадей, коз, овец, домашних птиц, и др.;

- Сооружения, связанные с выращиванием цветов, фруктов, овощей. |
| 2 | Вспомогательные виды разрешенногоиспользования | * Гаражи индивидуальных машин , сельхозяйственной техники ( в пределах земельного участка при соблюдении противопожарных норм);
 |
| 3 | Архитектурно-строительные требования. | * Максимальный процент застройки в границах участка 40%
* При проведении строительства строгое соблюдение красных линий, определяющих границы улиц.
* Строительство жилого дома и хозяйственных построек должно осуществляться в соответствии с проектом при соблюдении необходимых санитарных, противопожарных норм и требований и согласовано с органами строительства и архитектуры.
* Объем и качество строительства, оснащение инженерным оборудованием, внешнее благоустройство земельного участка, его озеленение должны соответствовать проектной документации, согласованной органами архитектуры и градостроительства.
* При размещении учреждений и предприятий обслуживания следует учитывать требования следующих документов: СНиП 2.07.01-89\*,ВСН 62-91,СП 30-102-99.
 |
| 4 | Санитарно-гигиенические и экологические требования | * Соблюдение норм СанПиН 42-128-4690-88 «Санитарные правила содержания территорий населенных мест».
 |

**Индекс зоны Ж – 3. Зона малоэтажных многоквартирных жилых домов**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | Основные виды разрешенного использования.  | - Многоквартирные жилые дома этажностью до 3 этажей.* Возможно применение блокированных домов с приквартирными участками при каждой квартире, размер участка 0,01-0,03 га.

- Общеобразовательные школы, объекты дошкольного воспитания, пункты первой медицинской помощи\*.- Предприятия торговли и общественного питания\*.* Предприятия бытового обслуживания\*.
* Клубные помещения\*.
* Почта, телеграф, телефон\*.
* Отделение сбербанка\*.
* Зеленые насаждения.
 |
| 2 | Вспомогательные виды разрешенногоиспользования. | * Гаражи индивидуальных машин со 100-процентной обеспеченностью машино-местами для хранения в пределах земельного участка при соблюдении противопожарных норм\*.
* Хозяйственные постройки.
* Автостоянки\*.
 |
| 3 | Условно разрешенные виды использования. | - Рынки закрытые и открытые\*;- Павильоны и киоски временной розничной торговли\*.- АЗС\*.- Клубы и залы многоцелевого и специального назначения\*;- Религиозные объекты\*. |
| 4 |  Архитектурно-строительныетребования. | * Максимальный процент застройки в границах участка 40%
* При проведении строительства строгое соблюдение красных линий, определяющих границы улиц.
* Предприятия обслуживания, разрешенные «по праву застройки», размещаются в первых этажах выходящих на улицы многоквартирных жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что входы для посетителей предприятий обслуживания размещаются со стороны улицы, и имеется достаточно места для автостоянок временного хранения автотранспорта.
* Допускается применять локальные встройки и пристройки на внутриквартальных территория с соблюдением принципов регулярности планировки и увеличением плотности застройки не более чем на 25%.
* Отделка фасадов существующей застройки долговечными высококачественными материалами.
* 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..
* Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха кровли – не более 3,5м. Увеличение высоты строений требует дополнительных согласований.
 |
| 5 | Санитарные и экологическиетребования. | * Водоснабжение следует производить от централизованных систем в соответствии со

 СНиП 2.04. 02;* Подключение к централизованной системе канализации или местное локальное 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 20 м, но не более 100м. (п..2.2.3 санитарных правил и норм СанПиН 42-128-4690-88 «Санитарные правила содержания территорий населенных мест»
* На жилых территориях расположенных в границах санитарно-защитных зон, действуют дополнительные регламенты зон с особыми условиями использования в соответствии с главой 12.
* Площадь озелененных территорий жилых кварталов не менее 6 кв.м/чел (без учета участков школ и детских дошкольных учреждений).
 |
| 6 | Защита от опасных природных процессов. | * Мониторинг уровня положения грунтовых вод в целях защиты от подтопления.
* Устройство ливневой канализации с организацией поверхностного стока.
* При возведении новых капитальных зданий, проведение дополнительных инженерно-геологических изысканий.
 |

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

**Индекс зоны Ж – 4.** **Зона развития жилой застройки**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | Основные виды разрешенного использования | * Жилая усадебная застройка.
* Основной тип дома: одно-, двухквартирный, размер участка 0,15-0,30 га.
* Возможно применение блокированных домов с приквартирными участками при каждой квартире, размер участка 0,15-0,30 га.

- Многоквартирные жилые дома этажностью до 3 этажей.* Возможно применение блокированных многоквартирных домов с приквартирными участками при каждой квартире, размер участка 0,01-0,03 га.

- Общеобразовательные школы, объекты дошкольного воспитания, пункты первой медицинской помощи\*.- Предприятия торговли и общественного питания\*.* Предприятия бытового обслуживания\*.
* Клубные помещения\*.
* Почта, телеграф, телефон\*.
* Отделение сбербанка\*.
* Зеленые насаждения.
 |
| 2 | Вспомогательные виды разрешенногоиспользования.. | * Гаражи индивидуальных машин со 100-процентной обеспеченностью машино-местами для хранения в пределах земельного участка при соблюдении противопожарных норм.
* Хозяйственные постройки.
* Сооружения, связанные с выращиванием цветов, фруктов, овощей (теплицы, парники, оранжереи).
* Сады, огороды.
* Бани, сауны при условии канализования стоков.
 |
| 3 | Условно разрешенные виды использования. | * Предприятия торговли\*.
* Временные павильоны розничной торговли\*.
* Объекты индивидуальной трудовой деятельности\*.
 |
| 4 | Архитектурно-строительные требования. | * Максимальный процент застройки в границах участка 40%
* Архитектурно-планировочная структура новой жилой застройки должна быть увязана по своим размерам и пропорциям с существующей планировочной структурой.
* При проведении строительства строгое соблюдение красных линий, определяющих границы улиц.
* Строительство индивидуального одно-, двухквартирного жилого дома, многоквартирных жилых домов этажностью до 3 этажей и хозяйственных построек должно осуществляться в соответствии с проектом при соблюдении необходимых санитарных и противопожарных норм и требований и согласовано с органами строительства и архитектуры.
* Объем и качество строительства, оснащение инженерным оборудованием, внешнее благоустройство земельного участка, его озеленение должны соответствовать проектной документации, согласованной органами архитектуры и градостроительства.

При строительстве индивидуального одно-, двухквартирного жилого дома до границы соседнего приквартирного участка расстояния должны быть не менее:* от жилого дома – 3 м;
* от постройки для содержания скота и птицы – 4 м;
* от других построек (бани и др.) – 1 м;
* от стволов высокорослых деревьев – 4 м;
* от стволов среднерослых деревьев – 2 м;
* от кустарника – 1 м;
* от изолированного наружного входа в помещения для скота и птицы до входа в дом – 7 м;

в соответствии с требованиями СП 30-102-99, СНиП 2.07.89\* (прил. 1), санитарными правилами содержания территорий населенных мест № 46 90-88.* Ограждение земельных участков должно быть прозрачным, высота не превышать 1,8 м. Для всех основных строений количество надземных этажей до трех, с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа.
* Ограничения, связанные с размещением оконных проемов, выходящих на соседние домовладения: расстояние от окон жилых помещений до гаражей, хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 6 м.

При строительстве многоквартирных жилых дом этажностью до 3 этажей допускается:- предприятия обслуживания, разрешенные «по праву застройки», размещаются в первых этажах выходящих на улицы многоквартирных жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что входы для посетителей предприятий обслуживания размещаются со стороны улицы, и имеется достаточно места для автостоянок временного хранения автотранспорта.* применять локальные встройки и пристройки на внутриквартальных территория с соблюдением принципов регулярности планировки и увеличением плотности застройки не более чем на 25%.
* Отделка фасадов новой застройки должна выполняться долговечными высококачественными материалами.
* 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..
* Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха кровли – не более 3,5м. Увеличение высоты строений требует дополнительных согласований.
* При размещении учреждений и предприятий обслуживания на территории малоэтажной застройки следует учитывать требования следующих документов: СНиП 2.07.01-89\*,ВСН 62-91,СП 30-102-99.
 |
| 5 | Санитарно-гигиенические и экологические требования | * Водоснабжение следует производить от централизованных систем в соответствии со

 СНиП 2.04. 02;* Подключение к централизованной системе канализации или местное канализование;
* Санитарная очистка территории;
* Обустройство и озеленение прилегающих к земельным участкам тротуаров и газонов.
* Мусороудаление осуществлять путем вывоза бытовых отходов в контейнерах со специальных площадок, расстояние от которых до границ участков жилых домов, детских учебных заведений, озелененных площадок не менее 20 м, но не более 100м. (п..2.2.3 санитарных правил и норм СанПиН 42-128-4690-88 «Санитарные правила содержания территорий населенных мест».
* На жилых территориях расположенных в границах санитарно-защитных зон, действуют дополнительные регламенты зон с особыми условиями использования в соответствии с главой 12.
 |
| 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 мероприятий по водопонижению;
* На территориях расположенных в границах водоохранных зон и границах 1% затопления, действуют дополнительные регламенты зон с особыми условиями использования в соответствии с главой 12.
 |

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

### Статья 7.5. Общественно-деловые зоны

**Индекс зоны О – 1. Зона делового, коммерческого и общественного назначения**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 |
| 1 |  Основные виды разрешенного использования. | Зона обслуживания с элементами жилья, ориентированная на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.* Отделения банков, сберкассы.
* Спортивно-досуговые комплексы.
* Станция юных натуралистов, клубы по интересам.
* Предприятия торговли, общественного питания, бытового обслуживания.
* Отделения банков, почтовые отделения.
* Скверы, бульвары.

 - Организации административного самоуправления.Многофункциональное использование территории с преимущественным размещением основных учреждений административного, делового, культурно-просветительского и развлекательного характера, включая:* Административные, управленческие и иные учреждения районного и сельского значения.
* Суды, юридические учреждения.
* Коммерческие учреждения, офисы, конторы и другие предприятия бизнеса, банки и отделения банков, кредитно-финансовые учреждения, научные, проектные и конструкторские организации, издательства и редакционные офисы, компьютерные центры, рекламные агентства.
* Кинотеатры, клубы, музеи, выставочные залы.
* Гостиницы.
* Аптеки и поликлинические отделения.
* Спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения.
* Средние, специальные учебные заведения.
* Почтовые отделения, отделения связи.
* Торговые центры.
* Рестораны, бары, кафе, закусочные.
* Объекты бытового обслуживания.
* Рекреационные территории.
 |
| 2 | Вспомогательные виды разрешенного использования. | * Парковки, автостоянки, автостанции;
* Открытые и закрытые рынки;
* Элементы визуальной информации.
 |
| 3 | Архитектурно-строительные требования. | * Новое и реконструируемое строительство вести на конкурсной основе и по индивидуальным проектам.
* Формирование общественно-деловой зоны должно

осуществляться комплексно, включая организацию системы взаимосвязанных пространств-площадок (для отдыха, спорта и т.д.) и пешеходных путей, инженерное обеспечение, внешнее благоустройство и озеленение.* Применение высококачественных материалов для отделки фасадов.
* В общественных зданиях и сооружениях следует создавать равные возможности получения услуг всеми категориями населения, в том числе и маломобильными, согласно (СП 31-102-99).
 |
| 4 | Санитарно-гигиенические и экологические требования. | * Организация покрытия дорог и тротуаров с применением долговечных материалов, допускающих механическую чистку, уборку и надлежащее содержание их в процессе эксплуатации.
* Рекреационные места у общественных зданий должны иметь повышенную степень долговечности и качества элементов внешнего благоустройства и инженерного оборудования, а также достаточную степень озеленения (30 % от незастроенной площади участка).
* 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.
 |
| 5 | Защита от опасных природных процессов. | **-** Организация поверхностного стока с отводом поверхностных вод по лоткам проездов к дождеприемникам, проведение мероприятий по водопонижению;**-** При возведении капитальных зданий проведение дополнительных инженерно-геологических изысканий. |

**Индекс зоны О – 2.** **Зона учреждений здравоохранения (нет)**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 |
| 1 |  Основные виды разрешенного использования. | * Больницы, поликлиники, диспансеры, родильные дома, подстанции скорой медицинской помощи, ТО ТУ Роспотребнадзора..
 |
| 2 | .Вспомогательные виды разрешенногоиспользования. | * Сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств специального назначения.
* Парки, скверы.
 |
| 3 | Архитектурно-строительные требования. | * Поликлиники на жилых территориях необходимо размещать с учетом радиуса пешеходной доступности - 1000м, как правило, на обособленных земельных участках, с соблюдением санитарно-гигиенических требований.
* Аптеки, раздаточные пункты, кабинеты врачей общей практики размещаются встроено-пристроенными в жилой застройке и должны быть отделены от жилых помещений противопожарными стенами I-го типа и иметь самостоятельные выходы наружу.
 |
| 4 | Санитарно-гигиенические и экологические требования. | * Рекомендуемая площадь озеленения земельного участка – 50 % территории.
* При размещении поликлиник, женских консультаций, стоматологических кабинетов, встроенных в жилые дома – строгое соблюдение гигиенических и санитарных требований в соответствии с существующими нормативными документами при согласовании с ТО ТУ Роспотребнадзора.
* Лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования не допускается размещать на территориях санитарно-защитных зон (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03).
 |

**Индекс зоны О – 3. Зона размещения культовых объектов (храмы)**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | Основные виды разрешенного использования | - Храмовые и обрядовые сооружения- Монастырский комплекс - Воскресная школа - Гостиница- Жилой дом причта- Хоз. Службы, в том числе Церковная лавка, гараж - Зеленые насаждения- Производственные мастерские, склад |
| 2 | Архитектурно-строительные требования. | * При проведении строительства строгое соблюдение красных линий, определяющих границы улиц.
* Строительство жилого дома и хозяйственных построек должно осуществляться в соответствии с проектом при соблюдении необходимых санитарных и противопожарных норм и требований и согласовано с органами строительства и архитектуры.
* Объем и качество строительства, оснащение инженерным оборудованием, внешнее благоустройство земельного участка, его озеленение должны соответствовать проектной документации, согласованной органами архитектуры и градостроительства.
* Применение высококачественных материалов для отделки фасадов.
 |
| 3 | Санитарно-гигиенические и экологические требования. | * Водоснабжение следует производить от централизованных систем в соответствии со

 СНиП 2.04. 02;* Подключение к централизованной системе канализации или местное канализование;
* Санитарная очистка территории;
* Обустройство и озеленение прилегающих к земельным участкам тротуаров и газонов.
* Мусороудаление осуществлять путем вывоза бытовых отходов в контейнерах со специальных площадок, расстояние от которых до границ участков жилых домов, детских учебных заведений, озелененных площадок не менее 20 м (п..2.2.3 санитарных правил и норм СанПиН 42-128-4690-88 «Санитарные правила содержания территорий населенных мест»
 |

Статья 7.6. Производственные зоны

**Индекс зоны П – 1. Зона производственных объектов I-II-III классов (CЗЗ-1000-500-300м) (Нет)**

 **Индекс зоны П – 2. Зона производственных объектов IV-VI классов(CЗЗ-100-50м)**

В целях обеспечения безопасности населения и в соответствии с Федеральным законом "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" от 30.03.1999 [№ 52-ФЗ](http://www.standartov.ru/norma_doc/6/6000/index.htm), вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека устанавливается специальная территория с особым режимом использования (далее - санитарно-защитная зона (СЗЗ), размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | Основные виды разрешенного использования. | Промышленные и коммунальные объекты с санитарно-защитной зоной (СЗЗ) 100 м.:- Тепличные и парниковые хозяйства;- Элеваторы;- Молочные и маслобойные производства. - Сыродельные производства. - Мельницы производительностью от 0,5 до 2 т/час. - Кондитерские производства производительностью более 0,5 т/сутки. - Хлебозаводы и хлебопекарные производства производительностью более 2,5 т/сутки. - Производство бумаги из готовой целлюлозы и тряпья. - Производство глицерина;- Производство мыла;- Производство товаров бытовой химии из готовых исходных продуктов и склады их хранения. - Сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств;* 1. Промышленные и коммунальные объекты с санитарно-защитной зоной (CЗЗ)-50 м.:
* Хранилища фруктов, овощей, картофеля, зерна.
* Производство макарон.
* Производство колбасных изделий, без копчения.

- Малые предприятия и цеха малой мощности: по переработке мяса до 5 т/сутки, молока - до 10 т/сутки, производство хлеба и хлебобулочных изделий - до 2,5 т/сутки, рыбы - до 10 т/сутки, предприятия по производству кондитерских изделий до 0,5 т/сутки; * Объекты инженерного обеспечения и жилищно-коммунального хозяйства;
* Объекты оптовой торговли;

- Материальные склады;* Хозяйства с содержанием животных (свинарники, коровники, питомники, конюшни, зверофермы) до 50 голов.
 |
| 2 | Вспомогательные виды разрешенного использования. | * Административные организации, офисы.
* Помещения обслуживающего персонала.
 |
| 3 | Условно разрешенные виды использования. | * Спортплощадки.
* Пункт оказания первой медицинской помощи.
 |
| 4 | Архитектурно-строительные требования | * Создание единого архитектурного ансамбля в увязке с прилегающей жилой и общественной застройкой.
 |
| 5 | Санитарно-гигиениеские и экологические требования | * Со стороны селитебных территорий необходимо предусматривать полосу древесно-кустарниковых насаждений (согласно СНиП 2.07.01-89\* п3.9).
* Уровень озеленённости территории промплощадки 10-15%, при этом следует размещать деревья не ближе 5м от зданий и сооружений; не следует применять хвойные и другие легковоспламеняющиеся деревья и кустарники.
* С целью снижения вредного влияния на городскую среду предусмотреть на промпредприятиях следующие технологические мероприятия: применение бессточной производственной технологии, максимальную утилизацию различных компонентов сырья и побочных продуктов производства, сокращение водопотребления и водоотведения путем внедрения системы оборотного водоснабжения.
* Все загрязненные воды поверхностного стока с территории промплощадки направляются на локальные или общегородские очистные сооружения перед каждым выпуском.
* Все изменения, связанные с процессом основного производства, включая: изменения характера производства, сдачу и аренду помещений и т.п. - должны согласовываться с органами ТО ТУ Роспотребнадзора, охраны окружающей среды и архитектуры и градостроительства.
 |

Статья 7.7. Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры

**Индекс зоны Т – 1. Зона сооружений и коммуникаций транспорта**

 **поселения**

**Индекс зоны Т – 2. Зона сооружений и коммуникаций транспорта**

 **населенного пункта**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | Основные виды разрешенного использования. | Существующие и проектируемые магистрали для движения транспорта. |
| 2 | Вспомогательные виды разрешенного использования. | * Остановочные павильоны, места для остановки транспорта (местные уширения), карманы.
* Защитные зеленые полосы.
* Элементы внешнего благоустройства и инженерного оборудования.
* Допускается размещение площадей обслуживания и торговли сезонного характера на тротуарах, при этом для пешеходного движения должно оставаться 0,5 ширины тротуара.
 |
| 3 | Условно разрешенные виды использования. | * Размещение АЗС согласно расчетам и специальному обоснованию.
 |
| 4 | Архитектурно-строительные требования. | * Улично-дорожную сеть следует формировать как единую общегородскую систему, взаимосвязанную с функционально-планировочной организацией территории сел.
* 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.
* Общее архитектурное решение улиц и дорог должно быть направлено на достижение органичной связи с окружающим ландшафтом и учитывать требования охраны окружающей среды.
* Для обслуживания иногороднего транспорта следует предусматривать станции технического обслуживания, размещая их на подходах к городу.
* При размещении и проектировании АЗС на магистральных улицах следует предусматривать дополнительные полосы движения для обеспечения въезда и выезда машин.
* Проектирование и строительство зданий, образующих уличный фронт, – на конкурсной основе ввиду повышенной градостроительной значимости территории.
* Общественное пространство примагистральной зоны формируется пешеходной частью (тротуаром), площадками перед зданиями с отступом от линии застройки, скверами.
 |
| 5 | Санитарно-гигиенические и экологическиетребования | * Защитные зеленые полосы должны состоять из многорядных посадок пыле-, газоустойчивых древесно-кустарниковых пород с полосами газонов.
* Расстояние от зданий, сооружений и объектов инженерного благоустройства до деревьев и кустарников следует принимать согласно СНиП 2.07.01-89\* п.4.12.
* Для защиты корней деревьев от вытаптывания приствольные круги должны обрамляться бордюрным камнем с устройством на поверхности почвы железных или бетонных решеток.
* Расстояние от края оснований проезжей части магистральных улиц общесельского значения до линии регулирования жилой застройки необходимо устанавливать на основании расчета уровней шума в соответствии с требованиями СНиП II-12-77, при невозможности обеспечения требуемого расстояния до территории жилой застройки – в помещениях жилых и общественных зданий применять меры защиты от шума.

- Строительство ливневой канализации с дождеприемниками. |

Статья 7.8. Зона инженерно-технических сооружений, сетей и коммуникаций

**Индекс зоны ИС – 1**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | Строительные и санитарно-экологические требования | 1) Трассы линий электропередач:* Правовой режим охранных зон электрических сетей устанавливается в соответствии с Правилами, утвержденными постановлением Совета Министров СССР от 11 сентября 1972г №667.

В пределах охранных зон линий электропередач запрещается осуществлять строительные, монтажные, поливные работы:* производить посадку и вырубку деревьев;
* устраивать спортивные площадки и площадки для игр;
* складировать корма, удобрения, топливо и другие материалы.

Земельные участки, включенные в состав охранных зон линий электропередачи, не подлежат изъятию у собственников земельных участков и землепользователей но используются ими с обязательным соблюдением требований Правил.* Проекты транзитных и магистральных сетей разрабатываются в соответствии с утвержденными проектами развития отраслевых систем.

2) Городские инженерные коммуникации: Разработка проектов инженерных сетей должна вестись в соответствии со строительными нормами и правилами в увязке с проектами планировок жилых и промышленных районов, проектами застройки микрорайонов и кварталов, улиц, площадей и транспортных устройств. При разработке проектов улиц и площадей, в их составе обязательным является раздел подземных коммуникаций. Переустройство существующих и прокладка новых подземных сетей, с учетом перспективы развития, производится до начала или в период реконструкции проездов, улиц и площадей, а также при выполнении других работ по благоустройству территорий. При разработке проектов и прокладке сетей на пересечениях улиц или площадей необходимо определять способ прокладки «открытый» или «закрытый». Инженерные сети следует размещать преимущественно в пределах поперечных профилей улиц и дорог:- под тротуарами или разделительными полосами - инженерные сети в коллекторах, каналах или тоннелях;- в разделительных полосах – тепловые сети, водопровод, газопровод, хозяйственная и дождевая канализация;* на полосе между красной линией и линией застройки следует размещать газовые сети низкого давления и кабельные сети (силовые, связи, сигнализации и диспетчеризации).

 Владельцы всех поселковых коммуникаций , как подземных так и надземных, обязаны иметь достоверную и исчерпывающую документацию по принадлежащим им сетям и сооружениям и в установленные сроки передавать в отдел строительства и архитектуры все изменения, связанные с их строительством и эксплуатацией. Все подземные коммуникации должны иметь наземные опознавательные знаки установленного образца. Владельцы инженерных сетей, выдавая застройщикам тех.условия на присоединение их объектов, обязаны указывать:* параметры сети для проектирования и эксплуатации присоединяемого объекта в месте присоединения;
* точное расположение места присоединения и условия врезки в существующую сеть;
* условия согласования документации на присоединение объектов и производство работ.

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

Статья 7.9. Природно - рекреационные зоны

**Индекс зоны Р – 2. Зона рекреационно – ландшафтных территорий**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 |
| 1. | Основные виды разрешенного использования. | * Учреждения санитарно-курортные и оздоровительные, отдых и туризм.
* Рекреационная деятельность с объектами обслуживания и элементами жилья:

- пункты проката;- лодочные станции;- конно-спортивные станции;- спортивные сооружения;- гостиницы- зеленые насаждения.Природоохранная деятельность: сохранение ценных природных особенностей ландшафта с одновременным созданием условий для отдыха населения при условии, что планируемые мероприятия будут осуществляться с минимальным воздействием на уязвимые элементы окружающей среды. |
| 2. | Вспомогательные виды разрешенного использования. | - Рекреационная деятельность. - Временные парковки* Спортивные и игровые площадки;
* Лугопарки;
* Вспомогательные сооружения, связанные с организацией отдыха (беседки, скамейки, малые архитектурные формы).
 |
| 3. | Санитарно-гигиенические и экологические требования | * В зонах рекреационного использования на подтопляемых территориях предусматривать понижение уровня грунтовых вод с нормой осушения не менее 1м. от поверхности земли, а также работы по берегоукреплению и формированию пляжей.
* Расчистка водоемов, устройство дренажных водоёмов с целью понижения уровня грунтовых вод на прилегающих территориях;
* В местах выхода родников на поверхность – устройство декоративного оформления.
* Индивидуальный подход к проектированию, направленный на выявление и сохранение ландшафтных особенностей территории;
* Высокие требования к архитектурному качеству сооружаемых объектов;
* Развитие инженерной инфраструктуры.
* Проведение мероприятий, направленных на сохранение ландшафта и связи его с окружающей природой;
* Разрешаются работы по инженерному и рекреационно-восстановительному благоустройству и озеленению территории;
* Обязательное проведение мероприятий по инженерной подготовке и вертикальной планировке территории, способствующей целесообразному строительному использованию и организации отвода поверхностных вод;
* Проведение специальных мероприятий, направленных на защиту от подтопления грунтовыми водами (выбор типа дренажных систем в соответствии с инженерно-строительным обоснованием).
 |

**Индекс зоны Р – 3. Зеленые насаждения специального назначения**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 |
| 1. | Основные виды разрешенного использования. | * Озеленённые территории санитарно-защитных зон.
* Лесополосы .
* Насаждения вдоль автомобильных дорог.
 |
| 2. | Санитарно-гигиенические и экологические требования | * Озеленённые территории специального назначения выполняют природоохранные и защитные функции.
* Мероприятия по уходу за зелёными насаждениями должны включать: санитарные рубки, рубки ухода и улучшение почвенно-грунтовых условий.
 |

**Индекс зоны Р – 4. Зона рекреационных объектов**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 |
| 1. | Основные виды разрешенного использования. | Учреждения санитарно-курортные и оздоровительные, отдых и туризм.Сооружения, связанные с организацией отдыха: - санатории - пансионаты - базы отдыха * Парки, скверы, бульвары.
* Посадка новых и реконструкция существующих зеленых насаждений.
* Объекты парковой инфраструктуры:
	+ аттракционы, концертные площадки;
* спортивные и игровые площадки;
 |
| 2. | Условно разрешенные виды использования. | * Кафе, закусочные, общественные туалеты.
 |
| 3. | Архитектурно-строительные Требования. | * Озелененные территории общего пользования не могут быть приватизированы или сданы в аренду.
* Расстояние от зданий, сооружений, объектов инженерного благоустройства до деревьев и кустарников принимать по нормам СНиП 2.07.01-89\*.
* Функциональная организация территории должна включать зоны с различным характером использования:

массовых, культурно-просветительных мероприятий, физкультурно-оздоровительных, отдыха детей, прогулочную, хозяйственную.* Озелененные территории должны быть благоустроены и оборудованы малыми архитектурными формами, фонтанами, беседками, лестницами, пандусами, светильниками.
* Малые архитектурные формы и сооружения парковой инфраструктуры должны соответствовать характеру функциональной зоны и подчеркивать привлекательность и эстетическую ценность окружающего ландшафта.
* Параметры использования территории (% от общей площади)
* зеленые насаждения – 65-75,
* аллеи, дороги – 10-15,
* площадки – 8-12,
* сооружения – 5-7.
 |
| 4. | Санитарно-гигиенические и экологические требования | * Озеленённые территории специального назначения выполняют природоохранные и защитные функции.
* Мероприятия по уходу за зелёными насаждениями должны включать: санитарные рубки, рубки ухода и улучшение почвенно-грунтовых условий.
 |

Статья 7.10. Сельскохозяйственные зоны.

**Индекс зоны СХ – 1. Зона сельскохозяйственного использования**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | Основные виды разрешенного использования.  | * Земельные участки, занятые огородами, садами, пашней, многолетними насаждениями до момента изменения их использования для нужд развития сельского поселения (ст.85. Земельный кодекс РФ).
 |
| 2 | Вспомогательные разрешенные виды использования. | * Лесозащитные полосы.
 |

**Индекс зоны СХ – 2. Сельскохозяйственные предприятия**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | Основные виды разрешенного использования.  | * Здания, строения, сооружения сельскохозяйственного назначения до момента изменения их использования для нужд развития сельского поселения.
 |

Статья 7.11. Зоны специального назначения.

**Индекс зоны СП – 1. Зона кладбищ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | Разрешенные виды использования земельных участков | * Традиционное захоронение и погребение.
 |
| 2 | Сопутствующие виды использования.  | * Объекты эксплуатации кладбищ.
* Бюро похоронного обслуживания.
* Культовые сооружения.
 |
| 3 | Строительные требования. | * Проектирование кладбищ и организацию их СЗЗ следует вести с учетом СанПиН 2.2.1/2.1.1-984-00 и санитарных правил устройства и содержания кладбищ, № 1600-77.
* Санитарно-защитную зону от существующих кладбищ до стен жилых зданий, допускается уменьшить по согласованию с местными органами санитарного надзора, но не менее 100м. При выборе нового участка, существующее кладбище подлежит закрытию и сокращению СЗЗ до 50м.
 |
| 4 | Санитарно-гигиенические и экологические требования. | * Благоустройство и озеленение территории.
* Площадь зеленых насаждений (деревьев и кустарников) должна соответствовать не менее 20% от территории кладбища.
* В водоохранных зонах рек и водохранилищ запрещается размещение мест захоронения.
 |
| 5 | Разрешенные виды использования земельных участков | * Традиционное захоронение и погребение.
 |

**Индекс зоны СП – 2. Зона площадки ТБО (нет)**

**Индекс зоны СП – 3. Санитарно-технические сооружения (нет)**

**Индекс зоны СП – 4. Зона объектов водоснабжения**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | Разрешенные виды использования земельных участков | * Водозаборные скважины подземных вод хозяйственно-питьевого назначения.
 |
| 2 | Сопутствующие виды использования.  | * Водопроводные сооружения
 |
| 3 | Санитарно-гигиенические и экологические требования. | * Водозаборы подземных вод должны располагаться вне территорий промышленных предприятий и жилой застройки.
* Соблюдение режима зон санитарной охраны источников водоснабжения с проведением мероприятий согласно требований СанПиНа 2.1.4.1110-02 «Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов хозяйственно-питьевого назначения.
* Мероприятия по I поясу зоны санитарной охраны (ЗСО);
	+ территория I пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной;
	+ дорожки и сооружения должны иметь твердое покрытие;
	+ запрещаются все виды строительства не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, а также применение ядохимикатов и удобрений;
	+ здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод на местную станцию очистных сооружений, расположенную за пределами I пояса ЗСО, в исключительных случаях – водонепроницаемые выгреба, исключающие случаи микробного загрязнения территории.
* Мероприятия по II поясу ЗСО:
* запрещается размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, животноводческих предприятий, складов горючесмазочных материалов, ядохимикатов, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность микробного и химического загрязнения подземных вод; ограниченной применение удобрений.
* в прилегающей селитебной зоне необходимо выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории на основании «Санитарных правил содержания территории населенных мест №4690-88» и требований СанПиНа «Охрана поверхностных вод от загрязнения».
 |

Статья 7.12. Дополнительные градостроительные регламенты в границах водоохранных зон и прибрежных полос

В границах водоохранных зон водоемов устанавливается специальный режим хозяйственной и иной деятельности с целью:

* Предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;
* Предотвращения загрязнения, засорения, заиливания и истощения водных объектов;
* Сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира.

Виды запрещенного использования:

* Осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
* Размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, мест складирования промышленных и бытовых отходов, кладбищ, накопителей сточных вод;
* Складирование мусора;
* Заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей;
* Движение и размещение стоянок транспортных средств, за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

Условно разрешенные виды использования, требующие специального согласования:

* Добыча полезных ископаемых, землеройные и другие работы.
* Проектирование, строительство и реконструкция зданий, 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.

Существующая усадебная застройка в водоохранных зонах должна иметь централизованное канализование и оборудоваться сетью дождевой канализации, исключающей попадание поверхностных стоков в водный объект, не допускать потерь воды из водонесущих инженерных коммуникаций, обеспечивать сохранение естественного гидрологического режима прилегающей территории.

Водоохранные зоны водоемов на территории Поселения включают в себя прибрежную полосу (50м.).

Виды запрещенного использования:

* Распашка земель;
* Применение удобрений;
* Складирование отвалов размываемых грунтов;
* Установка сезонных стационарных палаточных городков, размещение дачных и садово-огородных участков и выделения участков под индивидуальное строительство.

Основные виды разрешенного использования:

* + Малые архитектурные формы и элементы благоустройства, зеленые насаждения;
* размещение объектов водоснабжения, рекреации, рыбного хозяйства, водозаборных и гидротехнических сооружений при наличии лицензий на водопользование, в которых устанавливаются требования на соблюдение водоохранного режима.

Условно разрешенные виды использования:

* + временные, нестационарные сооружения торговли и обслуживания (кроме АЗС), при условии соблюдения санитарных норм их эксплуатации.

После утверждения в установленном порядке проекта водоохранной зоны в настоящую статью вносятся изменения.

###  Статья 7.13. Дополнительные градостроительные регламенты на территориях затопления паводком 1% обеспеченности

Ограничения:

* Применение специальных фундаментов, гидроизоляция подвалов, местное водопонижение (выбор типа дренажных систем в соответствии с инженерно-строительным обоснованиям).

### Статья 7.14. Дополнительные градостроительные регламенты в границах санитарно-защитных зон

* 1. Не допускается размещать жилые здания, детские дошкольные сооружения, учреждения здравоохранения и отдыха, спортивные сооружения, огороды. Запрещается размещать предприятия пищевой промышленности, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, производства посуды, оборудования для пищевой промышленности, склады готовой промышленности.
	2. Размещение новых предприятий и реконструкция существующих возможны только по согласованию территориального отдела ТУ Роспотребнадзора и комитета по охране природы.
	3. реконструкция существующих усадебных домов возможна с увеличением общей площади строений, принадлежащей каждому собственнику, не более чем на 30%.
	4. В границах санитарно-защитных зон (СЗЗ) виды использования, указанные в п.1, могут разрешены при условии:
		+ Корректировка границ ССЗ в соответствии с утверждёнными проектами;
		+ Соответствия разрешенным видам использования для соответствующей территориальной зоны;
		+ Наличия положительного заключения государственных органов санитарно-эпидемиологического надзора (ТУ Роспотребнадзора).

### Статья 7.15. Требования к осуществлению инженерных изысканий

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

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

Регистрации подлежат следующие виды инженерных изысканий:

- инженерно-геодезические изыскания;

-инженерно-геологические изыскания;

- инженерно-экологические изыскания;

- инженерно-геотехнические изыскания.

К инженерно-геодезическим изысканиям для строительства относятся:

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

- исследование грунтов оснований зданий и сооружений;

- обустройство артскважин;

- устройство линейных сооружений;

- поиск и разведка подземных вод для целей водоснабжения;

- иные виды работ.

Документы о регистрации действительны в течении 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.

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.»

 Статья 3.

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

Председатель Совета депутатов

сельского поселения Каликинский

сельсовет Н.И.Глотов