

ОАО «ВОРОНЕЖПРОЕКТ»

Утвержден решением
совета депутатов городского
поселения г. Семилуки
от _____ № _____

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДСКОГО
ПОСЕЛЕНИЯ Г. СЕМИЛУКИ ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПЗ Арх. № 15612

Воронеж 2009 г.

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДСКОГО
ПОСЕЛЕНИЯ Г. СЕМИЛУКИ ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПЗ Арх. № 15612

Генеральный директор

Л.А. Подшивалова

Главный инженер

Л.А. Митин

Главный архитектор

М.В. Паничев

Главный инженер проекта

Е.М. Иванова

ЛИЦЕНЗИЯ

Д 674703

Регистрационный номер от 26.12.05г.

ГС-1-36-02-26-0-3666025853-004398-2

**Государственного комитета Российской Федерации
по строительству и жилищно-коммунальному комплексу**

Воронеж 2009 г.

ВВЕДЕНИЕ.

Правила землепользования и застройки городского поселения г. Семилуки Воронежской области выполнены по заданию администрации городского поселения г. Семилуки в соответствии с муниципальным контрактом № 13/5-28-09 от 23 ноября 2009г.

Состав материала.

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ:

1. Пояснительная записка ПЗ Арх. № 15612

ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ Г. СЕМИЛУКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ.

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

Раздел 2. Положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.

Раздел 3. Положение о подготовке документации по планировке территории.

Раздел 4. Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.

Раздел 5. Положение о внесении изменений в Правила землепользования и застройки.

Раздел 6. Положение о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

ЧАСТЬ II. СХЕМА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.

Раздел 7. Схема (Карта) градостроительного зонирования.

ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.

Раздел 8. Градостроительные регламенты о видах использования территории.

Раздел 9. Дополнительные градостроительные регламенты в зонах с особыми условиями использования.

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ:

1. Схема градостроительного зонирования городского поселения г. Семилуки, совмещенная со схемой планировочных ограничений, М 1:10000 ГП – 1
2. Схема градостроительного зонирования городского поселения г. Семилуки, совмещенная со схемой планировочных ограничений, для публичных слушаний, б/м ГП – 2

Изм	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ПЗ - 15612			
ГИП		Иванова Е.М.				Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
ГАО		Власов Ю.М.					ГП	3	64
Архитектор		Целярицкий С.И.					ОАО «Воронежпроект»		
Инженеры		Адоньева Т.Б.							
		Мяснянкина Е.В.							

Содержание:

ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ Г. СЕМИЛУКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ.	6
РАЗДЕЛ 1. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ.	6
Статья 1.1. Сфера применения Правил землепользования и застройки городского поселения г. Семилуки.	6
Статья 1.2. Основные понятия, используемые в Правилах землепользования и застройки городского поселения г. Семилуки и их определения.	7
Статья 1.3. Общие положения о карте градостроительного зонирования территории городского поселения г. Семилуки и градостроительных регламентах территории городского поселения г. Семилуки.	11
Статья 1.4. Использование и застройка земельных участков, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.	13
Статья 1.5. Особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительным регламентам.	14
Статья 1.6. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства.	15
Статья 1.7. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства.	15
Статья 1.8. Комиссия по землепользованию и застройке.	16
РАЗДЕЛ 2. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ.	17
Статья 2.1. Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.	17
Статья 2.2. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.	18
РАЗДЕЛ 3. ПОЛОЖЕНИЕ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ.	19
Статья 3.1. Общие положения о подготовке документации по планировке территории.	19
РАЗДЕЛ 4. ПОЛОЖЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.	19
Статья 4.1. Общие положения.	19
РАЗДЕЛ 5. ПОЛОЖЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.	20
Статья 5.1. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки городского поселения г. Семилуки.	20
РАЗДЕЛ 6. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.	21
Статья 6.1. Общие принципы регулирования иных вопросов землепользования и застройки. Осуществление контроля за использованием и изменениями земельных участков и иных объектов недвижимости, субъекты контроля.	21
Статья 6.2. Виды контроля изменения объектов недвижимости.	22
Статья 6.3. Особенности проектирования и строительства объектов благоустройства.	22
Статья 6.4. Требования к внешнему облику города и улучшению его эстетического уровня.	24
Статья 6.5. Требования по охране окружающей среды.	25
Статья 6.6. Проектирование, строительство и реконструкция объектов инженерной инфраструктуры.	25

Статья 6.7. Порядок использования земель историко-культурного назначения и оформления работ по сохранению объектов историко-культурного наследия (памятников истории и культуры).	28
Статья 6.8. Осуществление инженерных изысканий.	29
Статья 6.9. О введении в действие настоящих Правил застройки.....	30
Статья 6.10. Ответственность за нарушение Правил застройки.	30
ЧАСТЬ II. СХЕМА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.	31
РАЗДЕЛ 7. СХЕМА (КАРТА) ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.	31
ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.	32
РАЗДЕЛ 8. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ О ВИДАХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.	32
Статья 8.1. Общие положения.	32
Статья 8.2. Перечень градостроительных регламентов и территориальных зон.	32
Статья 8.3. Перечень территориальных зон.	34
Статья 8.4. Жилые зоны.	35
Статья 8.5. Общественно-деловые зоны.....	41
Статья 8.6. Производственные зоны.....	48
Статья 8.7. Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры.....	52
Статья 8.8. Рекреационные зоны.....	57
Статья 8.9. Зоны сельскохозяйственного использования.	59
Статья 8.10. Зоны специального назначения	60
Раздел 9. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЗОНАХ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	61
Статья 9.1. Дополнительные градостроительные регламенты в границах водоохранных зон и прибрежных полос.	61
Статья 9.2. Дополнительные градостроительные регламенты на территориях затопления паводком 1% обеспеченности и территориях с высоким уровнем стояния грунтовых вод.	62
Статья 9.3. Дополнительные градостроительные регламенты в границах санитарно-защитных зон (СЗЗ) и зон санитарной охраны подземных источников водоснабжения.	62
Статья 9.4. Дополнительные градостроительные регламенты в охранных зонах газопроводов, радиолокационных устройств, полос воздушных подходов аэродрома.	63

Правила землепользования и застройки городского поселения г. Семилуки Воронежской области являются нормативным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом №131-ФЗ от 06.10.2003 г. «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Воронежской области, Уставом городского поселения г. Семилуки, генеральным планом городского поселения г. Семилуки, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития городского поселения, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ Г. СЕМИЛУКИ 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 городского поселения г. Семилуки.

1. Правила землепользования и застройки городского поселения г. Семилуки (далее Правила) – документ градостроительного зонирования, принятый в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и нормативными правовыми актами Воронежской области, Генеральным планом городского поселения г. Семилуки и устанавливающий территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

Правила вводят в городском поселении г. Семилуки систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании - делении территории на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента для:

- создания условий для устойчивого развития территории городского поселения г. Семилуки;
- защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки;

2. Настоящие Правила применяются наряду с:

- техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности

жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;

- нормативами градостроительного проектирования;

- иными нормативными правовыми актами городского поселения г. Семилуки по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

3. Настоящие Правила обязательны для соблюдения органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, должностными лицами, осуществляющими, регулирующими и контролирующими градостроительную деятельность на территории городского поселения г. Семилуки.

Статья 1.2. Основные понятия, используемые в Правилах землепользования и застройки городского поселения г. Семилуки и их определения.

В Правилах землепользования и застройки городского поселения г. Семилуки используются следующие основные понятия:

автостоянка (стоянка для автомобилей) - здание, сооружение (часть здания, сооружения) или специальная открытая площадка, предназначенные только для хранения (стоянки) автомобилей.

автостоянка надземная закрытого типа - автостоянка с наружными стеновыми ограждениями (гаражи, гаражи-стоянки, гаражные комплексы).

автостоянка открытого типа - автостоянка без наружных стеновых ограждений. Автостоянкой открытого типа считается также такое сооружение, которое открыто, по крайней мере, с двух противоположных сторон наибольшей протяженности. Сторона считается открытой, если общая площадь отверстий, распределенных по стороне, составляет не менее 50% наружной поверхности этой стороны в каждом ярусе (этаже).

водоохранная зона - территория, которые примыкают к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

генеральный план городского поселения - вид документа территориального планирования, определяющий цели, задачи и направления территориального планирования городского поселения и этапы их реализации, разрабатываемый для обеспечения устойчивого развития территории.

градостроительная деятельность - деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;

градостроительное зонирование - зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

градостроительный регламент - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства,

реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства;

документация по планировке территории подготовленные в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов проекты планировки территории, проекты межевания территории и градостроительные планы земельных участков;

дорога (городская) - путь сообщения на территории населенного пункта, предназначенный для движения автомобильного транспорта, как правило, изолированный от пешеходов, жилой и общественной застройки, обеспечивающий выход на внешние автомобильные дороги и ограниченный красными линиями улично-дорожной сети;

жилой дом блокированный - жилой дом с количеством этажей не более чем три, состоящий из нескольких блоков, количество которых не превышает десять, каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования;

жилой дом индивидуальный - отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи;

жилой дом малоэтажный – жилой дом высотой до 4-х этажей включительно;

жилой дом многоэтажный – жилой дом высотой от 5-ти этажей и выше;

жилой дом многоквартирный – совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный жилой дом содержит в себе элементы общего имущества собственников жилых помещений в соответствии с жилищным законодательством;

жилой район - структурный элемент селитебной территории;

застройщик - физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта;

зоны с особыми условиями использования территорий - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

земельный участок - часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения – организуются в составе трех поясов: первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала. Его назначение – защита места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения. Второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения. Санитарная охрана водоводов обеспечивается санитарно-защитной полосой. В каждом из трех поясов, а также в пределах санитарно-защитной полосы, соответственно их назначению устанавливается специальный режим и определяется комплекс мероприятий,

регламентируемый действующими государственными санитарно-экологическими правилами и нормативами.

инженерные изыскания - изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и земельных участков в их пределах, подготовки данных по обоснованию материалов, необходимых для территориального планирования, планировки территории и архитектурно-строительного проектирования;

интенсивность использования территории (интенсивность застройки) - характеризуется показателями плотности застройки, коэффициентом (в процентах) застройки территории.

квартал сохраняемой застройки - квартал, на территории которого при проектировании планировки и застройки замена и (или) новое строительство составляют не более 25% фонда существующей застройки.

красные линии - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее - линейные объекты);

коэффициент застройки (Кз) - отношение территории земельного участка, которая может быть занята зданиями, ко всей площади участка (в процентах).

коэффициент плотности застройки (Кпз) - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка.

коэффициент озеленения - отношение территории земельного участка, которая должна быть занята зелеными насаждениями, ко всей площади участка (в процентах).

линии застройки - условные линии, устанавливающие границы застройки при размещении зданий, строений, сооружений с отступом от красных линий или от границ земельного участка.

микрорайон (квартал) - структурный элемент жилой застройки.

объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;

обязательные нормативные требования - положения, применение которых обязательно в соответствии с системой нормативных документов в строительстве.

озелененные территории - часть территории природного комплекса, на которой располагаются искусственно созданные садово-парковые комплексы и объекты - парк, сад, сквер, бульвар; застроенные территории жилого, общественного, делового, коммунального, производственного назначения, в пределах которой часть поверхности занята растительным покровом.

отступ застройки - расстояние между красной линией или границей земельного участка и стеной здания, строения, сооружения.

парковка - открытые площадки, предназначенные для кратковременного хранения (стоянки) легковых автомобилей;

правила землепользования и застройки - документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;

пешеходная зона - территория, предназначенная для передвижения пешеходов, на ней не допускается движения транспорта, за исключением специального, обслуживающего эту территорию.

плотность застройки - суммарная поэтажная площадь застройки наземной части зданий и сооружений в габаритах наружных стен, приходящаяся на единицу территории участка (квартала) (тыс. кв. м/га).

полоса отвода железных дорог - земельные участки, прилегающие к железнодорожным путям, земельные участки, занятые железнодорожными путями или предназначенные для размещения таких путей, а также земельные участки, занятые или предназначенные для размещения железнодорожных станций, водоотводных и укрепительных устройств, защитных полос лесов вдоль железнодорожных путей, линий связи, устройств электроснабжения, производственных и иных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта;

полоса отвода автомобильных дорог – земельные участки, занятые автомобильными дорогами, их конструктивными элементами и дорожными сооружениями, являющимися технологической частью дороги;

предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – предельные физические характеристики земельных участков и объектов капитального строительства (зданий, строений и сооружений), которые могут быть размещены на территории земельных участков в соответствии с градостроительным регламентом.

проезд – путь сообщения для подъезда транспортных средств к жилым и общественным зданиям, учреждениям, предприятиям и другим объектам городской застройки внутри районов, микрорайонов, кварталов;

прибрежные защитные полосы - устанавливаются внутри водоохраных зон, на территории прибрежной защитной полосы вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности;

реконструкция - изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей (далее - этажность), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения;

нормативные требования - положения, носящие рекомендательный характер; допускаются отступления при соответствующем обосновании при разработке генеральных планов и документации по планировке территории.

санитарно-защитные зоны – специальные территории с особым режимом использования, размер которых обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами, а для предприятий I и II класса опасности – как до значений, установленных гигиеническими нормативами, так и до величин приемлемого риска для здоровья населения. По своему функциональному назначению санитарно-защитная зона является защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме. Установление размеров санитарно-защитных зон и режим использования территории санитарно-защитной зоны определены действующими государственными санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами.

строительство - создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);

суммарная поэтажная площадь - суммарная площадь всех надземных этажей здания, включая площади всех помещений этажа (в том числе лоджий, лестничных клеток, лифтовых шахт и др.).

территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары);

территориальное планирование - планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, зон с особыми условиями использования территорий;

территориальные зоны - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;

технические (охранные) зоны инженерных сооружений и коммуникаций - территорий, предназначенных для обеспечения обслуживания и безопасной эксплуатации наземных и подземных транспортных и инженерных сооружений и коммуникаций.

улица - путь сообщения на территории населенного пункта, предназначенный преимущественно для общественного и индивидуального легкового транспорта, а также пешеходного движения, расположенный между кварталами застройки и ограниченный красными линиями улично-дорожной сети.

устойчивое развитие территорий - обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений;

функциональные зоны - зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение;

функциональное зонирование территории - деление территории на зоны при градостроительном планировании развития территорий и поселений с определением видов градостроительного использования установленных зон и ограничений на их использование.

этаж – пространство между поверхностями двух последовательно расположенных перекрытий в здании, строении, сооружении;

этажность здания – количество этажей, определяемое как сумма наземных этажей (в том числе мансардных) и цокольного этажа (в случае, если верх его перекрытия возвышается над уровнем тротуара или отмостки не менее чем на два метра);

Статья 1.3. Общие положения о карте градостроительного зонирования территории городского поселения г. Семилуки и градостроительных регламентах территории городского поселения г. Семилуки.

1. На карте градостроительного зонирования территории городского поселения г.Семилуки отображены границы и кодовые обозначения установленных Правилами территориальных зон. На карте отображены границы зон с особыми условиями использования, которые могут не совпадать с границами территориальных зон.

2. Градостроительные регламенты установлены Правилами в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах территориальных зон, отображенных на карте градостроительного зонирования территории городского поселения г. Семилуки. Границы территориальных зон установлены по красным линиям, линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений, границам земельных участков и естественным границам природных объектов.

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

1) *основные виды разрешенного использования* земельных участков и объектов капитального строительства – виды деятельности, объекты капитального строительства, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено применительно к соответствующим территориальным зонам при условии соблюдения требований технических регламентов. Основные виды разрешенного использования при условии соблюдения строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, иных обязательных норм требований не могут быть запрещены.

2) *условно разрешенные виды разрешенного использования* земельных участков и объектов капитального строительства – виды деятельности, объекты капитального

строительства, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу перечисления этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии получения разрешения в порядке, определенном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами и при условии обязательного соблюдения требований технических регламентов.

3) *вспомогательные виды разрешенного использования* земельных участков и объектов капитального строительства – виды деятельности и объекты капитального строительства, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляются совместные с ними. В случае, если основной или условно разрешенный вид использования земельного участка не установлен, вспомогательный не считается разрешенным.

4. *Для всех основных и условно разрешенных видов использования вспомогательными видами разрешенного использования, даже если они прямо не указаны в градостроительных регламентах, являются следующие:*

- виды использования, технологически связанные с объектами основных и условно разрешенных видов использования или обеспечивающие их безопасность, в том числе противопожарную в соответствии с нормативно-техническими документами;

- для объектов, требующих постоянного присутствия охраны – помещения или здания для персонала охраны;

- объекты инженерной инфраструктуры, необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

- автомобильные проезды и подъезды, оборудованные пешеходные пути, обслуживающие соответствующие участки;

- благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;

- хозяйственные здания, строения, сооружения, площадки (в том числе для мусоросборников), необходимые для нормального функционирования основных и условно разрешенных видов использования;

- общественные туалеты (кроме встроенных в жилые дома, детские учреждения).

5. На территории земельного участка суммарная общая площадь объектов вспомогательных видов использования не должна превышать общей площади объектов основных и условно разрешенных видов использования.

6. В пределах земельного участка могут сочетаться несколько видов разрешенного использования. При этом вид разрешенного использования, указанный как основной, может выступать в качестве вспомогательного при условии соблюдения требований технических регламентов и нормативов градостроительного проектирования.

7. *Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:*

- 1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия, решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

- 2) в границах территорий общего пользования;

- 3) занятые линейными объектами;

- 4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

Градостроительные регламенты не устанавливаются: для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов).

8. В зонах с особыми условиями использования территорий, в соответствии с законодательством Российской Федерации Воронежской области и нормативными правовыми актами городского поселения г. Семилуки в сфере экологической и санитарно-гигиенической, безопасности и охраны окружающей природной среды, сохранения историко-культурного наследия и особо охраняемых природных территорий, защиты территорий от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, устанавливаются ограничения на использование и застройку территории.

Перечни зон с особыми условиями использования территорий, отображение их границ и ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на их территории, указаны в соответствии с нормативными правовыми актами и иной нормативно-технической документацией Российской Федерации, Воронежской области и городского поселения г. Семилуки.

9. На карте зон с особыми условиями использования территории приведены зоны ограничений по трем блокам факторов:

1) Природно-экологические факторы:

- водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы;
- территории 1 % затопления паводковыми водами;
- зоны санитарной охраны источников водоснабжения.

2) Техногенные факторы:

- санитарно-защитные зоны промышленных предприятий;
- охранные зоны магистральных газопроводов, ЛЭП, радиолокационных устройств;
- санитарно-защитная зона железной дороги;
- полосы воздушного подходов аэродрома.

3) Факторы сохранения историко-культурной среды:

- объекты культурного наследия;
- объекты археологического наследия.

10. К земельным участкам и объектам капитального строительства, расположенным в пределах зон с особыми условиями использования территорий, отображенных на картах, градостроительные регламенты, применяются с учетом ограничений, описание которых содержится в статье 9,3 настоящих Правил.

11. Границы зон с особыми условиями использования территорий, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, не отображенные в Правилах, включаются в них после утверждения в установленном действующим законодательством порядке путем внесения изменений.

Статья 1.4. Использование и застройка земельных участков, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

1. Использование и застройка земельных участков на территории городского поселения г. Семилуки, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, могут осуществляться правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства с соблюдением разрешенного использования объектов.

2. Разрешенным, для земельных участков, объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, является такое использование, которое осуществляется в соответствии с указанными в градостроительном регламенте:

- видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- предельными размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- ограничениями использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными в соответствии с нормативными правовыми актами и иной нормативно-технической документацией Российской Федерации, Воронежской области и городского поселения г. Семилуки.

3. При осуществлении использования и застройки земельных участков положения и требования градостроительных регламентов, содержащихся в Правилах, обязательны для соблюдения наряду с техническими регламентами, нормативами градостроительного проектирования и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Статья 1.5. Особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительным регламентам.

1. Земельные участки, объекты капитального строительства, существовавшие на законных основаниях до введения в действие настоящих Правил или до внесения изменений в настоящие Правила, и расположенные на территориях, для которых установлены градостроительные регламенты и на которые действие этих градостроительных регламентов распространяется, являются несоответствующими градостроительным регламентам в случаях, когда:

- существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства не соответствует видам разрешенного использования указанным как разрешенные для соответствующей территориальной зоны;
- существующие размеры земельных участков и параметры объектов капитального строительства, не соответствуют предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным для соответствующей территориальной зоны;
- расположенные на указанных земельных участках и в объектах капитального строительства, производственные и иные объекты требуют установления санитарно-защитных зон, выходящих за границы территориальной зоны расположения этих объектов.

2. Земельные участки, объекты капитального строительства, существовавшие до вступления в силу Правил и не соответствующие градостроительным регламентам, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, когда использование этих объектов представляет опасность для жизни и здоровья людей, окружающей среды, объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), что установлено уполномоченным органом в соответствии с действующим законодательством, нормами и техническими регламентами. Для объектов, представляющих опасность, уполномоченным органом устанавливается срок приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, нормативами и техническими регламентами или накладывается запрет на использование таких объектов до приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, нормативами и техническими регламентами.

3. Изменение вида разрешенного использования земельных участков, изменение вида и реконструкция объектов капитального строительства, указанных в пункте 1 настоящей статьи, может осуществляться путем приведения их в соответствие с установленными градостроительными регламентами.

Статья 1.6. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

1. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства на территории городского поселения г. Семилуки осуществляется правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства, в границах их прав в соответствии с требованиями, установленными Градостроительным кодексом Российской Федерации, другими Федеральными законами, законодательством Воронежской области и принятыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами городского поселения г. Семилуки, устанавливающими особенности осуществления указанной деятельности на территории городского поселения.

2. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики, перечень которых может быть установлен органами местного самоуправления, неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Указанное разрешение может быть выдано только для отдельного земельного участка в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации и настоящими Правилами (статья 1.7).

Статья 1.7. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства.

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, направляет заявление об его предоставлении в Комиссию по подготовке «Правил землепользования и застройки городского поселения г. Семилуки» (далее - Комиссия).

К заявлению прилагаются материалы, подтверждающие наличие у земельного участка характеристик, из числа указанных в пункте 2 статьи 1.6 настоящих Правил, которые препятствуют эффективному использованию земельного участка без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. При рассмотрении заявления Комиссия может запросить заключения уполномоченных органов в сфере архитектуры и градостроительства охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического надзора, охраны и использования объектов культурного наследия, иных органов, в компетенцию которых входит принятие решений по предмету заявления. Письменные заключения указанных уполномоченных органов представляются в Комиссию в течение 14 дней со дня поступления запроса.

В заключениях дается оценка соответствия намерений заявителя настоящим Правилам, характеризуется возможность и условия соблюдения заявителем технических регламентов (нормативов и стандартов), установленных в целях охраны окружающей природной и культурно-исторической среды, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей, соблюдения прав и интересов владельцев смежно-расположенных земельных участков и объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц в результате отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства.

3. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства

подлежит обсуждению на публичных слушаниях с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае, если отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

4. На основании результатов публичных слушаний Комиссия подготавливает и направляет главе городского поселения заключение с рекомендациями о предоставлении разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

5. Решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения принимается главой городского поселения г. Семилуки.

6. Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства действует в течение двух лет.

Статья 1.8. Комиссия по землепользованию и застройке.

1.8.1. Комиссия является постоянно действующим консультативным органом при Администрации городского поселения г. Семилуки и формируется для обеспечения реализации настоящих Правил, и внесению в них изменений.

Комиссия может быть создана на базе постановления Главы городского поселения «О подготовке Правил землепользования и застройки городского поселения г. Семилуки»

1.8.2. Комиссия:

- рассматривает заявления на предоставление земельных участков для строительства, требующих получения специальных согласований;
- рассматривает заявления на изменения видов использования существующих объектов недвижимости, требующих получения специальных согласований в порядке статьи 2.2 настоящих Правил;
- организует подготовку предложений о внесении изменений в Правила по процедурам в порядке раздела 5 настоящих Правил, а также проектов нормативных правовых актов и иных документов, связанных с реализацией и применением Правил;
- проводит публичные слушания в порядке, определяемом Уставом городского поселения г. Семилуки;
- подготавливает заключения по результатам публичных слушаний, в том числе содержащие предложения о предоставлении специальных согласований и разрешений на отклонения от Правил, предложения по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц, касающихся вопросов землепользования и застройки.

По должности в состав Комиссии входят руководители структурных подразделений администрации муниципального района и городского поселения, обладающих полномочиями по социально-экономическому и территориальному планированию, регулированию землепользования и застройки.

Заседания Комиссии ведет ее председатель или заместитель председателя. Итоги каждого заседания Комиссии оформляются подписанным председателем и секретарем

протоколом. Протоколы заседаний Комиссии являются открытыми для всех заинтересованных лиц.

РАЗДЕЛ 2. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ.

Статья 2.1. Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского поселения г. Семилуки осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в соответствии с документацией по планировке территории, допускается только при условии внесения изменений в соответствующую документацию по планировке территории в порядке, установленном статьями 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства вправе по своему усмотрению выбирать и менять вид (виды) использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон при условии соблюдения требований технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования и иных обязательных требований, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Порядок действий по реализации приведенного выше права устанавливается законодательством, настоящими Правилами и иными нормативными правовыми актами городского поселения г. Семилуки.

При изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой разрешенный вид использования правообладатель направляет заявление о намерении изменить вид разрешенного использования в администрацию городского поселения г. Семилуки. Орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, в порядке, установленном нормативным правовым актом главы администрации городского поселения г. Семилуки предоставляет градостроительное заключение о возможности или невозможности реализации намерений заявителя с учетом соблюдения требований технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования и иных обязательных требований, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения принимается в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации и настоящими Правилами (статья 2.2.).

4. В случаях, если земельный участок и объект капитального строительства расположен на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, решение о возможности изменения вида его разрешенного использования принимается в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в получении 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.

Заявление о выдаче разрешения на условно разрешенный вид использования может подаваться:

- при подготовке документации по планировке территории;
- при планировании строительства (реконструкции) капитальных зданий и сооружений;
- при планировании изменения вида использования земельных участков, объектов капитального строительства в процессе их использования.

2. При рассмотрении заявления Комиссия может запросить заключения уполномоченных органов в сфере архитектуры и градостроительства, охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического надзора, охраны и использования объектов культурного наследия, иных органов, в компетенцию которых входит принятие решений по предмету заявления. Письменные заключения указанных уполномоченных органов представляются в Комиссию в течение 14 дней со дня поступления запроса.

В заключениях характеризуется возможность и условия соблюдения заявителем технических регламентов (нормативов и стандартов), установленных в целях охраны окружающей природной и культурно-исторической среды, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей, соблюдения прав и интересов владельцев смежно-расположенных земельных участков и объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц в результате применения указанного в заявлении вида разрешенного использования.

3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

4. На основании результатов публичных слушаний Комиссия подготавливает и направляет главе городского поселения заключение с рекомендациями о предоставлении разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

5. Решение о предоставлении на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого использования принимается главой городского поселения г. Семилуки.

Разрешение на условно разрешенный вид использования может быть предоставлено с условиями, которые определяют пределы его реализации во избежание ущерба соседним землепользователям и с целью недопущения существенного снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

РАЗДЕЛ 3. ПОЛОЖЕНИЕ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ.

Статья 3.1. Общие положения о подготовке документации по планировке территории.

1. Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются администрацией городского поселения г. Семилуки по собственной инициативе либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории.

2. Документация по планировке территории готовится на основании генерального плана городского поселения г. Семилуки, правил землепользования и застройки городского поселения г. Семилуки.

3. Состав и содержание документации по планировке территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Воронежской области и нормативными правовыми актам городского поселения г. Семилуки.

РАЗДЕЛ 4. ПОЛОЖЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.

Статья 4.1. Общие положения.

1. Публичные слушания проводятся в целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, информирования общественности и обеспечения права участия граждан в принятии решений по землепользованию и застройке.

2. Публичные слушания проводятся:

- по проекту генерального плана городского поселения г. Семилуки и проектам решений о внесении в него изменений и дополнений;
- по проекту Правил землепользования и застройки городского поселения г. Семилуки и проектам решений о внесении в него изменений и дополнений;
- по проектам планирования территории и проектам межеваний территорий;
- по предоставлению разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- при получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкцию объектов капитального строительства;
- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

3. Порядок информирования населения городского поселения г. Семилуки о подготовке указанных в пункте 2 настоящей статьи документов, а также о подготовке к внесению в них изменений; порядок организации и проведения по ним публичных слушаний определяется в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации и положением «О публичных слушаниях в городском поселении город Семилуки Семилукского муниципального района Воронежской области».

РАЗДЕЛ 5. ПОЛОЖЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.

Статья 5.1. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки городского поселения г. Семилуки.

1. Внесение изменений в Правила осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, Воронежской области, нормативными правовыми актами городского поселения г. Семилуки.

2. Основаниями для рассмотрения вопроса о внесении изменений в Правила являются:

- несоответствие Правил генеральному плану городского поселения г. Семилуки;
- поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

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

- Федеральными органами исполнительной власти в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

- органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

- органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории городского округа;

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

К предложениям о внесении изменений в Правила прикладываются документы, подтверждающие, необходимость внесения изменений в Правила.

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

Для подготовки заключения Комиссия может запросить заключения уполномоченных органов в сфере архитектуры и градостроительства, охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического надзора, охраны и использования объектов культурного наследия, иных органов, в компетенцию которых входит принятие решений по предмету изменений в Правила. Письменные заключения указанных уполномоченных органов представляются в Комиссию в течение 14 дней со дня поступления запроса.

В заключениях характеризуется возможность соблюдения технических регламентов (нормативов и стандартов), установленных в целях охраны окружающей природной и культурно-исторической среды, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей, соблюдения прав и интересов владельцев смежно-расположенных земельных участков и объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц в результате изменений Правил.

5. Глава городского поселения г. Семилуки с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила и проведении публичных слушаний по предложениям о

внесении изменений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте городского поселения г. Семилуки.

6. Публичные слушания по предложениям о внесении изменений в Правила проводятся Комиссией в порядке, определяемом законодательством Российской Федерации, Воронежской области, нормативными правовыми актами городского поселения г. Семилуки и настоящими Правилами.

В случае, если внесение изменений в Правила связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению изменений в Правила проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий. При этом Комиссия направляет извещения о проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в Правила правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий. Указанные извещения направляются в срок не позднее чем через пятнадцать дней со дня принятия главой городского поселения г. Семилуки решения о проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в Правила.

Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте городского поселения г. Семилуки.

7. После завершения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила, Комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний представляет проект указанных изменений главе городского поселения г. Семилуки. Обязательным приложением к проекту является протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний

8. Глава городского поселения г. Семилуки в течение десяти дней после представления ему проекта о внесении изменений в Правила и указанных в пункте 7 настоящей статьи обязательных приложений принимает решение о принятии указанного проекта или об отклонении проекта и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

9. Правила землепользования и застройки утверждаются представительным органом местного самоуправления. Обязательным приложением к проекту являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

РАЗДЕЛ 6. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.

Статья 6.1. Общие принципы регулирования иных вопросов землепользования и застройки. Осуществление контроля за использованием и изменениями земельных участков и иных объектов недвижимости, субъекты контроля.

6.1.1. Иные вопросы землепользования и застройки на территории городского поселения г. Семилуки регулируются законодательством РФ, Воронежской области, нормативными правовыми актами Семилукского муниципального района и городского поселения г. Семилуки.

6.1.2. Основанием для осуществления контроля являются настоящие Правила застройки в части характеристик территориальных зон и градостроительных регламентов.

Контроль за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости осуществляют:

- комиссия по Правилам застройки в части проверки вновь построенных (реконструируемых) объектов на соответствие установленным градостроительным регламентам использования земельных участков, внесения изменений в Правила застройки;

- МП « Архитектура и градостроительство» при Администрации Семилукского муниципального района, в части проверки строительных намерений владельцев недвижимости на соответствие Правилам застройки; оформлению и переоформлению разрешений на строительство;

- иные органы осуществляют контроль и надзор в пределах своей компетенции в соответствии с земельным, санитарно-эпидемиологическим, гражданским, природоохранным, административным законодательством самостоятельно или в составе соответствующих комиссий.

Статья 6.2. Виды контроля изменения объектов недвижимости.

6.2.1. Контроль за использованием и строительными изменениями недвижимости проводятся в виде:

- проверок проектной документации на соответствие исходно - разрешительной документации и настоящим Правилам застройки с предоставлением разрешения на строительство в случаях установления факта указанного соответствия;
- в процессе производства строительных изменений и пользования недвижимостью, а также по завершению строительства с предоставлением разрешения на эксплуатацию.

Статья 6.3. Особенности проектирования и строительства объектов благоустройства.

6.3.1. Благоустройство подразделяется на виды:

- инженерное благоустройство территории;
- общее благоустройство;
- специальное благоустройство;
- озеленение и ландшафтная архитектура.

6.3.2. Основной задачей инженерного благоустройства является создание благоприятных условий для жизни и деятельности городского населения и обеспечение необходимого технологического уровня окружающей среды.

Объектами инженерного благоустройства являются:

- отвод поверхностных и паводковых вод;
- понижение уровня грунтовых вод;
- защита от подтопления;
- обеспечение допустимых уклонов улиц и проездов;
- организация проезда автотранспорта и пешеходов;

- создание безбарьерной среды для маломобильных групп населения при строительстве и ремонте улиц, тротуаров, пешеходных дорог и т. п.
- освещение улиц.

6.3.3. Основной задачей общего благоустройства является повышение уровня комфорта пребывания человека в городской среде, удобство пользования городскими коммуникациями, а так же организация полноценных социальных контактов, отвечающих современным требованиям.

Объектами общего благоустройства являются:

- объемные сооружения (остановочные навесы, беседки, ротонды и т. п.);
- устройства для оформления озеленения (перголы, цветочницы, клумбы, приствольные решетки и т. п.);
- ограждения;
- плоскостные планировочные элементы (пешеходные дорожки, мощение, лестничные сходы и т. п.);
- водные устройства (фонтаны, бассейны, питьевые фонтанчики и т. п.);
- зрелищные сооружения (эстрады, танцплощадки, передвижные зверинцы и т. п.);
- детское игровое оборудование;
- садово-парковое оборудование;
- оборудование спортивных площадок;
- коммунально-бытовое оборудование (мусоросборники, телефонные будки, пляжное оборудование и т. п.);
- осветительные устройства (декоративные фонари, подсветка фасадов, газонные светильники и т. п.);
- визуальные коммуникации (рекламные установки, знаки-ориентиры, стенды и т. п.);
- некапитальные и нестационарные объекты торговли (коммерческие киоски и павильоны, палатки, лотки, площадки для сезонной летней торговли, минирынки).

6.3.4. Основной задачей специального благоустройства является обогащение эстетических, духовных качеств городской среды художественными и декоративными средствами.

Объектами специального благоустройства являются:

- произведения монументально-декоративного искусства, выполняемые из долговечных материалов;
- городская, областная и государственная символика;
- праздничное оформление.

6.3.5. Ландшафтная архитектура является важнейшей составной частью градостроительства, органично включающая городскую среду в ее природное окружение и вносящая элементы природы в архитектурно-пространственную организацию города.

Основными объектами озеленения и ландшафтной архитектуры являются: парки, скверы, сады, бульвары, места отдыха.

6.3.6. Основными требованиями к элементам благоустройства являются:

- функциональная определенность;
- изготовление из современных строительных материалов;
- соблюдение требований эргономики;
- долговечность и безопасность эксплуатации;
- гармоничное сочетание с окружением;
- учет национальных и архитектурных традиций города.

6.3.7. Работы по благоустройству территории проводятся:

- по инициативе собственника, пользователя объекта;
- по инициативе лица, не являющегося собственником, арендатором;
- по предписанию органов власти, контроля и надзора;
- по условиям исходно-разрешительной документации при проведении компенсационного благоустройства (озеленения).

6.3.8. Основанием для разработки проектной документации по указанным работам является:

- заявление собственника, пользователя объекта;
- поручение главы администрации городского поселения г. Семилуки;
- поручение заместителя главы администрации, курирующего вопросы строительства;
- предписания органов контроля и надзора.

Статья 6.4. Требования к внешнему облику города и улучшению его эстетического уровня.

6.4.1. В целях формирования эстетически полноценной среды города необходимо осуществлять мероприятия средствами художественного проектирования, декоративно-прикладного искусства и ландшафтного дизайна.

6.4.2. Формирование внешнего облика города путем улучшения его эстетических качеств необходимо осуществлять путем разработки и реализации комплексных проектов архитектурно-художественного оформления и благоустройства, в частности:

- комплексное проектирование открытых пространств города (пешеходных зон, зон отдыха, набережных, площадей, детских площадок, ярмарок, выставок и др.);
- комплексное цветовое решение улиц и магистралей;
- архитектурно-художественное освещение зданий и сооружений;
- надстройка и реконструкция фасадов зданий;
- реконструкция первых этажей зданий, включая создание входов, витрин, вывесок, реклам магазинов и других учреждений обслуживания;
- размещение средств наружной рекламы и информации;
- размещение временных сооружений, малых торговых точек и др.

6.4.3. Все работы, влияющие на формирование внешнего облика города (монументально-художественное оформление зданий, сооружений, скульптур, архитектурно-художественное освещение, размещение мемориальных досок, создание цветников, фонтанов, летних кафе, павильонов на остановках транспорта, торговых киосков и павильонов, ремонт и покраска фасадов, установка средств наружной рекламы и информации, типы устанавливаемых на улицах города опор освещения, скамеек, урн и другие элементы городского дизайна) подлежат обязательному согласованию с МП «Архитектура и градостроительство».

Все объекты, сооружаемые для повышения эстетического уровня внешнего облика г. Семилуки, подлежат комиссионной приемке.

По приемке объектов внешнего оформления городской среды создается комиссия, возглавляемая главным архитектором Семилукского муниципального района.

Статья 6.5. Требования по охране окружающей среды.

6.5.1. Природоохранные требования, предъявленные к обоснованию, проектированию и строительству всех видов объектов определяются законодательством РФ.

6.5.2. Выбор места предполагаемого строительства должен производиться с учетом возможного негативного влияния как нормально работающего, так и аварийного объекта на все элементы окружающей среды: недра, подземные и поверхностные воды, растительный и животный мир, атмосферу и соответствовать действующим нормативам по охране окружающей среды.

6.5.3. Предприятия и организации, деятельность которых ведет к нарушению геологической среды, обязаны на этапе проектирования своей деятельности с опережением разрабатывать проекты рекультивации, защиты подземных вод.

6.5.4. Организации, деятельность которых связана с водопользованием обязаны, на стадии разработки проекта получить разрешение на все виды спецводопользования.

Выбор места для размещения объектов межрайонного, областного и федерального значения, а также потенциально опасных объектов согласовывают с государственными органами в области охраны окружающей среды и природопользования по Воронежской области.

Статья 6.6. Проектирование, строительство и реконструкция объектов инженерной инфраструктуры.

6.6.1. Общая часть.

6.6.1.1. Проектирование, строительство и реконструкция объектов инженерной инфраструктуры должно производиться в соответствии с отраслевыми схемами, градостроительной документацией, требованиями действующих строительных норм и правил (СНиП), настоящими правилами и другой нормативной документацией.

6.6.1.2. Для развития инженерных сетей города составляются следующие виды специальных и комплексных проектов:

- проекты развития отраслевых схем;
- проекты строительства отдельных транзитных или магистральных коммуникаций, входящих в отраслевую систему;
- проекты уличных и внутриквартальных сетей в составе проектов застройки;
- проекты строительства отдельного объекта или группы объектов промышленного или жилищно-гражданского строительства с подключением к городским инженерным сетям.

В целях развития инженерных сетей при разработке градостроительной документации определяются коридоры для магистральных инженерных сетей и площадки для размещения инженерных сооружений с последующим резервированием земельных участков.

6.6.1.3. К инженерным сетям относятся:

- трубопроводы: водопровода, канализации, дренажа, теплопровода, газопровода;

- кабели силовые электрические, воздушные линии электропередач, контактные троллейбусные и трамвайные сети, сети слабого тока (телефонные, радиотрансляционные, сигнальные и др.).

6.6.1.4. Основанием для проектирования инженерных сетей и сооружений являются:

- паспорт на участок строительства;
- задание на проектирование, оформленное и утвержденное в установленном порядке;
- акт выбора трассы инженерной сети, в случае ее прохождения по не застроенной территории, не муниципальным землям.

6.6.1.5. Проектная документация всех видов инженерных сетей должна выполняться, в соответствии с требованиями действующих строительных норм и правил, на современной топографической подоснове, со сроком давности, не превышающим одного года, проектной организацией, имеющей лицензию на данный вид работ. В случае отсутствия современной топографической подосновы заказчик – застройщик обязан выполнить или откорректировать съемку силами любой организации, имеющей лицензию на данный вид работ.

6.6.1.6. При разработке проектов инженерных сетей с пересечением улиц и площадей города принимать способ прокладки «закрытый или открытый» по согласованию с отделом по строительству и архитектуре администрации городского поселения г.Семилуки, ООО «УРЭП», ООО «Производственно-технический центр» и ГИБДД.

6.6.1.7. Запрещается всякое перемещение подземных сетей и сооружений, не предусмотренное проектом, без согласования с эксплуатационной организацией.

6.6.1.8. В случае обнаружения при производстве земляных работ сооружений и коммуникаций, не зафиксированных в проекте, строительная организация ставит в известность заказчика, который обязан вызвать на место работ представителей проектной и эксплуатационной организации, по принадлежности, для принятия решения о внесении изменений в проект и на планшеты городской геосъемки.

6.6.1.9. Технический надзор за строительством инженерных сетей и сооружений осуществляют:

- заказчик (застройщик);
- проектная организация (при заключении договора на авторский надзор);
- эксплуатационная организация (по принадлежности);
- МП «Архитектура и градостроительство», ООО «УРЭП», ООО «Производственно-технический центр».

6.6.1.10. Восстановление покрытия дорог и тротуаров непосредственно после проведения работ по строительству инженерных сетей осуществляется организацией, ведущей строительство или по ее заказу, специализированной организацией.

Работы по восстановлению твердого покрытия, зеленых насаждений оформляются актом с участием представителей администрации городского поселения г.Семилуки. МП «Архитектура и градостроительство», ООО «УРЭП», ООО «Производственно-технический центр».

Качество восстановительных работ должно соответствовать требованиям строительных норм.

Заказчик несет ответственность за выполнение всего объема специализированных и восстановительных работ в течение трех лет.

6.6.1.11. Проектирование и проведение земляных, строительных и иных работ на территории объектов культурного наследия и в зонах их охраны производится в соответствии с положениями статьи 35 ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ».

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

6.6.1.13. При необходимости нарушения существующих зеленых насаждений вырубленные насаждения должны компенсироваться новой посадкой. Мероприятия по посадке зеленых насаждений должны предусматриваться проектами, отражаться в сметах.

6.6.1.14. Ответственность за повреждение зеленых насаждений и подземных коммуникаций при разрытии, нарушении действующих норм и правил несет организация, производящая работы и персональное лицо, ответственное за производство работ.

Поврежденные коммуникации, зеленые насаждения должны быть восстановлены виновником.

6.6.1.15. В целях безопасности существующих подземных коммуникаций в местах, где намечено производство работ, устанавливается типовой предупреждающий знак в соответствии с условиями производства работ в пределах охраняемых зон.

6.6.1.16. В процессе строительства генеральным подрядчиком должен осуществляться геодезический контроль точности прокладки инженерных коммуникаций выполнением исполнительной съемки.

6.6.1.17. По окончании прокладки инженерных коммуникаций, до зарытия траншей и котлованов, строительная организация обязана составить исполнительные чертежи и передать их заказчику (за подписью исполнителя и геодезиста).

6.6.1.18. Все работы по ликвидации недействующих подземных сетей должны быть отражены на соответствующих планшетах геодезической съемки.

6.6.1.19. Для добычи полезных ископаемых (в т.ч. пресных и минеральных вод), строительства и эксплуатации подземных сооружений, не связанных с добычей полезных ископаемых, субъекты предпринимательской деятельности независимо от форм собственности, в том числе юридические лица и граждане других государств, обязаны получать лицензию на право пользования недрами.

Лицензия на право пользования недрами не требуется при проведении региональных геолого-геофизических работ, научно-исследовательских, палеонтологических и других работ, направленных на общее изучение недр, геологических работ по созданию и ведению мониторинга природной среды, контроля за режимом подземных вод, а также иных работ, проводимых без существенного нарушения целостности недр.

Собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков имеют право, по-своему усмотрению, в их границах осуществлять без применения взрывных работ добычу общераспространенных полезных ископаемых, не числящихся в государственном балансе, и строительство подземных сооружений для своих нужд на глубину до пяти метров, а также устройство и эксплуатацию бытовых колодцев и скважин на первый водоносный горизонт, не являющийся источником централизованного

водоснабжения, в порядке устанавливаемом соответствующими органами исполнительной власти субъектов РФ.

6.6.1.20. Трассы магистральных трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов, нефтепродуктопроводов) должны прокладываться вне границ города, отдельных промышленных и сельскохозяйственных предприятий, зданий и сооружений и находится от них на расстояниях в соответствии со СНиП 2.05.06.-85 «Магистральные трубопроводы».

6.6.1.21. Полигоны твердых бытовых отходов и приравненных к ним промышленных отходов относятся к объектам областного значения, и по предпроектной и проектной документации на их размещение и строительство необходимы согласования Управления архитектуры и градостроительства Воронежской области, областного центра ТО ТУ Роспотребнадзора и разрешение иных федеральных органов исполнительной власти в области обращения с отходами в соответствии с их компетенцией, проведение специальных (геологических, гидрологических и иных) исследований в порядке, установленном законодательством РФ, и при наличии положительного заключения государственной экологической экспертизы.

Площадь участка, отводимого под полигоны, принимается, как правило, из условия срока его эксплуатации не менее 15 лет.

Размеры земельных участков и санитарно-защитных зон предприятий и сооружений по транспортировке, обезвреживанию и переработке бытовых отходов следует принимать по СНиП 2.07.01-89* и СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

6.6.1.22. Земельные участки инженерных сооружений могут обноситься неглухими ограждениями, должны иметь подъездные автодороги с твердым покрытием, площадки для стоянки и разворота автотранспорта, должны быть озеленены по периметру ствольными и кустарниковыми зелеными насаждениями и быть снабжены необходимой рекламной информацией и указателями.

Статья 6.7. Порядок использования земель историко-культурного назначения и оформления работ по сохранению объектов историко-культурного наследия (памятников истории и культуры).

6.7.1. К землям историко-культурного назначения в соответствии с Земельным кодексом РФ (ст. 99) относятся земли:

- объектов культурного наследия народов Российской Федерации, в том числе объектов археологического наследия;
- достопримечательных мест, в том числе мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел;
- военных и гражданских захоронений;

Объекты культурного наследия в соответствии с Федеральным законом «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ» подразделяются на следующие виды: памятники, ансамбли, достопримечательные места.

6.7.2. Земельные участки в границах территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территории выявленных объектов культурного наследия относятся к землям историко-культурного назначения, правовой режим которых регулируется земельным

законодательством Российской Федерации и законом «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

6.7.3. Земли историко-культурного назначения используются строго в соответствии с их целевым назначением. Изъятие земель историко-культурного назначения и не соответствующая их целевому назначению деятельность не допускаются, за исключением случаев установленных законодательством.

6.7.4. Работы по сохранению объектов культурного наследия проводятся в соответствии с главой VII (ст. 40-47) Федерального закона № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ».

Статья 6.8. Осуществление инженерных изысканий.

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

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

6.8.3. 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 артезианских;
- устройство линейных сооружений;
- поиск и разведка подземных вод для целей водоснабжения;

6.8.4. 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.

6.8.5. 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.

6.8.6. 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.

Статья 6.9. О введении в действие настоящих Правил застройки.

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

6.9.2. Земельные участки, объекты капитального строительства, существовавшие на законных основаниях до введения в действие настоящих Правил или до внесения изменений в настоящие Правила, и расположенные на территориях, для которых установлены градостроительные регламенты и на которые действие этих градостроительных регламентов распространяется, являются несоответствующими градостроительным регламентам в случаях, когда эти объекты:

- существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства не соответствует видам разрешенного использования указанным как разрешенные для соответствующей территориальной зоны;

- существующие размеры земельных участков и параметры объектов капитального строительства, не соответствуют предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- расположенные на указанных земельных участках и в объектах капитального строительства, производственные и иные объекты требуют установления санитарно-защитных зон, выходящих за границы территориальной зоны расположения этих объектов.

Земельные участки, объекты капитального строительства, существовавшие до вступления в силу Правил и не соответствующие градостроительным регламентам, могут использоваться без установления срока приведения видов их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, когда использование этих объектов представляет опасность для жизни и здоровья людей, окружающей среды, объектов культурного наследия (памятников истории и культуры). Для объектов, представляющих опасность, администрацией городского поселения г. Семилуки устанавливается срок приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, нормативами и техническими регламентами или накладывается запрет на использование таких объектов до приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, нормативами и техническими регламентами.

Изменение вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, указанных в пункте 1 настоящей статьи, может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительными регламентами.

Статья 6.10. Ответственность за нарушение Правил застройки.

– Лица виновные в нарушении законодательства о градостроительной деятельности, несут дисциплинарную, имущественную, административную, уголовную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

– Возмещение вреда, причиненного жизни или здоровью физических лиц, имуществу физических и юридических лиц в результате утверждения не соответствующих требованиям технических регламентов документов территориального планирования муниципальных образований, правил землепользования и застройки, документации по планировке территорий, осуществляется в полном объеме.

ЧАСТЬ II. СХЕМА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.

РАЗДЕЛ 7. СХЕМА (КАРТА) ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.

Схема градостроительного зонирования территории г. Семилуки выполнена в соответствии с положениями Градостроительного кодекса РФ, с учетом документов о территориальном планировании и планировке территории.

Базой зонирования является генеральный план (основной чертеж) города.

На схеме (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 так же требования дополнительных ограничений градостроительной деятельности для использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования, содержащиеся в разделе 9 статьях 9.1-9.3.

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.).

Границы территориальных зон устанавливаются по:

- линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;
- красным линиям;
- границам земельных участков;
- границам населенных пунктов в пределах муниципальных образований;
- естественным границам природных объектов;
- иным границам.

ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.

РАЗДЕЛ 8. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ О ВИДАХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.

Статья 8.1. Общие положения.

Решения по землепользованию и застройке принимаются в соответствии с генеральным планом развития г. Семилуки, 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.

Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки:

- 1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия, и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством РФ об охране культурного наследия;*
- 2) в границах территорий общего пользования;*
- 3) занятые линейными объектами;*
- 4) представленные для добычи полезных ископаемых.*

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 Воронежской области и местной нормативной базы.

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;

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.

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, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГрК РФ по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», фондом «Градостроительные реформы», 2006 г.
- СНиП 21-02-99 «Стоянки автомобилей».
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий и иных объектов» (новая редакция).
- ФЗ №271 от 30.12.2006 г. «О розничных рынках и внесении изменений в Трудовой Кодекс РФ».
- Региональные нормативы градостроительного проектирования №9-П, №25-П, №66-П, №10-П.

Статья 8.3. Перечень территориальных зон.

I. Жилые зоны.

- Ж 1 – Зона индивидуальной застройки.
- Ж 2 – Зона многоэтажной застройки.
- Ж 3 – Зона коллективных садов.

II. Общественно-деловые зоны.

- О 1 – Зона делового, коммерческого и общественного назначения (общегородской центр).
- О 2 – Зоны обслуживания населения.
- О 3 – Зоны учреждений здравоохранения.
- О 4 – Зоны средних специальных учебных заведений.
- О 5 – Зоны спортивных и спортивно-зрелищных сооружений

III. Производственные зоны.

- П 1 – Зоны промышленных и коммунальных предприятий и транспортных хозяйств IV-V классов санитарной вредности.
- П 2 – Зоны промышленных и коммунальных предприятий и транспортных хозяйств I-III классов санитарной вредности.
- П 3 – Зоны трансформации.

IV. Зоны инженерных и транспортных инфраструктур.

- ИС 1 – Городские улицы и дороги.
- ИС 2 – Зоны инженерных сооружений и коммуникаций.
- ИС 3 – Зона железной дороги.

V. Рекреационные зоны.

- Р 1 – Зоны озелененных территорий общего пользования.
- Р 2 – Зоны зеленых насаждений специального назначения.
- Р 3 – Зона открытых пространств.

VI. Зоны сельскохозяйственного использования.

- С 1 – Зона сельскохозяйственных угодий.

VII. Зоны специального назначения.

- СП 1 – Зоны кладбищ.
- СП 2 – Зона режимных объектов ограниченного доступа.

Статья 8.4. Жилые зоны.

Индекс зоны Ж 1. Зона индивидуальной застройки

№	Тип регламента	Содержание регламента
1	2	3
1.	Основные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none">- Отдельно стоящие индивидуальные дома на 1-2 семьи, коттеджи- Малоэтажные блокированные дома с приквартирными участками при каждой квартире.- Общеобразовательные школы, объекты дошкольного воспитания.- Пункты первой медицинской помощи, аптеки, поликлиники, кабинеты врачей общей практики.- Объекты повседневного бытового обслуживания, магазины товаров первой необходимости, предприятия общественного питания, отделения связи.- Спортивные площадки.- Учреждения клубного типа.- Ветлечебницы без содержания животных.- Инженерно-технические сооружения и коммуникации.- Транспортно-пешеходные улицы.
2.	Вспомогательные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none">- Гаражи индивидуальных машин, встроенные или отдельно стоящие, открытые стоянки, но не более, чем два транспортных средства на один земельный участок.- Детские игровые площадки, площадки для отдыха взрослого населения, элементы благоустройства.- Хозяйственные постройки.- Сооружения, связанные с выращиванием цветов, фруктов, овощей (теплицы, парники, оранжереи).- Сады, огороды, подсобные хозяйства.- Бани, сауны при условии канализования стоков.
3.	Условно разрешенные виды использования.	<ul style="list-style-type: none">- Временные павильоны розничной торговли*.- Объекты индивидуальной трудовой деятельности*.- Объекты религиозного назначения.- Многоквартирные, малоэтажные жилые дома секционного типа
4.	Архитектурно-строительные требования	<ul style="list-style-type: none">- Усадебный одно-, двухквартирный дом должен отстоять от красной линии улиц не менее 5 м., от красной линии проездов – не менее 3 м. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м. В отдельных случаях допускается размещение жилых домов усадебного типа по красной линии улиц в условиях сложившейся застройки.- Минимальные и максимальные размеры земельных участков принимаются в соответствии с решением Совета народных депутатов Семилукского муниципального района №.118 от 17.02.09г. «Об установлении предельных размеров земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства на территории Семилукского муниципального района».- В существующих кварталах застройки допускается модернизация и реконструкция застройки, сохранившей свою материальную ценность с соблюдением противопожарных требований и

санитарных норм, и в соответствии с градостроительным планом земельного участка.

- При проведении строительства строгое соблюдение красных линий, определяющих границы улиц.
- Предельное количество этажей для основных строений – до 3-х включительно;
- Для всех вспомогательных строений количество этажей - 1 (высота 3,5м);
- Линия застройки должна быть четко выражена, при этом ширина земельных участков («палисадников») от фасада зданий должна быть одинаковой.
- 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.
- До границы соседнего приквартирного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее:
 - от усадебного дома – 3 м;
 - от других построек (баня, гараж и др.) – 1 м;
 - от стволов высокорослых деревьев – 4 м;
 - от стволов среднерослых деревьев – 2м;
 - от кустарников – 1 м.
- Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом требований, при новом строительстве – с учетом пожарных требований.
- Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м. При этом должна обеспечиваться непросматриваемость жилых помещений (комнат, кухонь) из окна в окно с применением витражей, пленочного покрытия и т.п.
- Вспомогательные строения, за исключением гаражей располагать со стороны улиц не допускается.
- Ограждение земельных участков со стороны улиц должно быть единообразным как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.
- По меже земельных участков рекомендуется устанавливать не глухие ограждения (с применением сетки-рабицы, ячеистых сварных металлических сеток, деревянных решетчатых конструкций с площадью просвета не менее 50% от площади забора).
- Установка по меже глухих ограждений (с применением кирпича, асбоцементных листов, пиломатериалов и т.п.) может осуществляться без ограничений при их высоте не более 0.75 м (с наращиванием их до предельной высоты неглухими конструкциями) Высота ограждений не более 2.2 м.
- Архитектурно-планировочная структура новых массивов жилой застройки должна быть увязана по своим размерам и пропорциям с существующей застройкой.

5.	Санитарно-гигиенические и экологические требования	<ul style="list-style-type: none"> - Водоснабжение следует производить от централизованных систем в соответствии со СНиП 2.04. 02; - Подключение к централизованной системе канализации или местное канализование с размещением выгребных ям только на территориях домовладений; - 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 дошкольных и школьных учебных заведений не менее 20 метров.
6.	Защита от опасных природных процессов.	<ul style="list-style-type: none"> - Проведение мероприятий по инженерной подготовке территории, включая вертикальную планировку с организацией отвода поверхностных вод. - Инженерная защита зданий и сооружений, расположенных в зонах 1% затопления от реки Дон.

* 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 многоэтажной застройки.

1	2	3
1	Основные виды разрешенного использования .	<ul style="list-style-type: none"> – Многоквартирные многоэтажные жилые дома блокированного и секционного типа. – Многоквартирные малоэтажные жилые дома. – Объекты образования и дошкольного воспитания, учреждения среднего специального и профессионального образования*. – Объекты медицинского обслуживания: поликлиники, диспансеры, стоматологические кабинеты, медпункты, молочные кухни, женские консультации, кабинеты практикующих врачей, аптеки*. – Предприятия торговли: магазины товаров первой необходимости, торговые центры, универмаги*. – Предприятия общественного питания: рестораны, столовые, кафе, закусочные и т.п.* – Предприятия бытового обслуживания, бани, ателье, пункты приема химчисток, прачечные*. – Клубные помещения, кинотеатры, выставочные залы, музеи, библиотеки*. – Почта, телеграф, телефон*. – Кредитно-финансовые учреждения, суды, нотариальные конторы*. – Предприятия по ремонту бытовой техники. – Объекты пожарной охраны*. – Отделения, участковые пункты милиции*. – Зеленые насаждения (сады, парки, скверы). – Транспортно-пешеходные улицы.

2.	Вспомогательные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> - Стоянки и парковки для индивидуальных легковых автомобилей. - Элементы благоустройства. - Общественные туалеты
3.	Условно разрешенные виды использования.	<ul style="list-style-type: none"> - Рынки продовольственных, промышленных товаров, ярмарки. - Павильоны и киоски временной розничной торговли*. - Специализированные больницы. - Культовые сооружения.
4.	Архитектурно-строительные требования.	<ul style="list-style-type: none"> - Земельный участок, предназначенный для жилой застройки, должен содержать необходимые элементы планировочной структуры: территории под жилыми зданиями, проезды и пешеходные дороги, ведущие в жилым зданиям; открытые площадки для временного хранения автомобилей; придомовые зеленые насаждения, площадки для отдыха взрослого населения и площадки для детей; хозяйственные площадки. Расчет площади нормируемых элементов осуществляется в соответствии с «Региональным нормативом градостроительного проектирования» №9-П, п. 2.2.3.7. - Размер земельного участка жилого дома, учреждения обслуживания, гаражей и автостоянок принимать в соответствии с проектом планировки и СНИП 2.07.01-89* Приложение 3,7 и Региональным нормативом градостроительного проектирования, Приложение 6. - Расстояние до красных линий от предприятий и учреждений обслуживания принимаются в соответствии с проектом планировки. - Общая стоянка транспортных средств при учреждениях и предприятиях обслуживания принимаются из расчета – на 100 одновременных посетителей – 7-10 машино-мест. - Расстояние между домами внутри квартала (группы домов) принимаются в соответствии с нормами противопожарной безопасности и нормами инсоляции. - Жилые здания с квартирами в первых этажах следует располагать, как правило, с отступом от красных линий. По красной линии допускается размещать жилые здания с встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения. - 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. - Высота жилых зданий – 5 этажей и выше; общественных учреждений – в соответствии с проектом планировки. - Удельные размеры площадок для хозяйственных целей – 0,3 м²/чел., 1 контейнер на 10-15 семей. - Расстояние от площадок для мусоросборников до границ участков детских дошкольных учреждений, игровых площадок, озелененных площадок – не менее 20 м., но не более 100 м. - Отделка фасадов зданий долговечными высококачественными материалами.

		<ul style="list-style-type: none"> - Архитектурно - планировочная структура новых массивов жилой застройки должна быть увязана по своим размерам и пропорциям со сложившейся застройкой и нести черты преемственности развития города. - 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. - Остекление лоджий и балконов в проектируемых домах должны осуществляться при соблюдении противопожарных норм и по согласованию проекта с отделом по архитектуре и градостроительству.
5.	Санитарные и экологические требования.	<ul style="list-style-type: none"> - Площадь озелененных территорий жилых кварталов не менее 6 кв. м/чел (без учета участков школ и детских дошкольных учреждений). - Санитарная очистка территории.
6.	Защита от опасных природных процессов.	<ul style="list-style-type: none"> - Мониторинг уровня положения грунтовых вод в целях исключения случаев 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 3.

Зона коллективных садов

1	2	3
Виды разрешенного использования		
1.	Основные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> - Сезонное жильё: дачи садоводства. - Возможно постепенное преобразование в зону индивидуальной застройки при соответствующих градостроительных проработках.
2.	Вспомогательные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> - Гаражи индивидуальных машин (в пределах земельного участка при соблюдении противопожарных норм); - Хозяйственные постройки; - Объекты пожарной охраны; - Сооружения, связанные с выращиванием цветов, фруктов, овощей.
3.	Условно разрешенные виды использования.	<ul style="list-style-type: none"> - Временные сооружения мелкорозничной торговли;
Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства		
4.	Архитектурно-строительные требования (при осуществлении	<ul style="list-style-type: none"> - Площадь индивидуального садового участка принимается в соответствии с решением Совета народных депутатов Семилукского муниципального района №.118 от 17.02.09г.

	<p>перевода в зону - малоэтажной застройки).</p>	<p>«Об установлении предельных размеров земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства на территории Семилукского муниципального района».</p> <ul style="list-style-type: none"> - На территории садоводческого объединения ширина улиц и проездов в красных линиях устанавливается архитектурно-планировочным заданием на проектирование и должна быть, м.: для улиц – не менее 9, для проездов – не менее 7. - Строительство жилого дома и хозяйственных построек должно осуществляться с соблюдением санитарных и противопожарных норм и требований; красных линий, определяющих границы улиц и проездов; - Гаражи для автомобилей могут быть отдельно стоящими, встроенными или пристроенными к садовому домику и хозяйственным постройкам. - Противопожарные резервуары предусматривать в соответствии с п. 5.9. СНиП 30-02-97. - Иные параметры в соответствии со СНиП 30-02-97 «Планировка и застройка территорий садоводческих объединений граждан, здания и сооружения». - Архитектурно-планировочная структура зоны коллективных садов должна быть увязана со сложившейся планировочной структурой застройки города.
<p>Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства</p>		
<p>5.</p>	<p>Санитарно-гигиенические и экологические требования.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Соблюдение норм, правил и гигиенических нормативов содержания населенных мест. - Площадки для мусорных контейнеров размещаются на расстоянии не менее 20 м. и не более 100 м. от границ садовых участков. - Устройство открытых водостоков с креплением дна и откосов.

Статья 8.5. Общественно-деловые зоны.

Индекс зоны О 1. Зона общественного центра.

1	2	3
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"> - Административные, управленческие учреждения. - Суды, юридические учреждения. - Коммерческие учреждения, офисы, конторы и другие предприятия бизнеса, банки и отделения банков, кредитно-финансовые учреждения, научные, проектные и конструкторские организации, издательства и редакционные офисы, компьютерные центры, рекламные агентства, туристические агентства, учреждения жилищно-коммунального хозяйства. - Кинотеатры, клубы, музеи, выставочные залы, библиотеки. - Гостиницы, общежития. - Автовокзал, железнодорожный вокзал. - Аптеки и поликлинические отделения. - Спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения. - Объекты дошкольного воспитания; - Школы. - Средние, специальные учебные заведения. - Почтовые отделения, отделения связи. - Торговые центры, магазины товаров первой необходимости. - Рестораны, бары, кафе, закусочные. - Объекты бытового обслуживания, предприятия по ремонту бытовой техники. - Фирмы по предоставлению услуг сотовой связи. - Культовые сооружения. - Зеленые насаждения. - Многоквартирные жилые дома. - Объекты пожарной охраны, участковые пункты милиции, отдельно стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД. - Транспортно-пешеходные улицы.
2.	Вспомогательные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> - Парковки, автостоянки легковых автомобилей. - Общественные туалеты. - Элементы визуальной информации и благоустройства.
3.	Условно разрешенные виды использования.	<ul style="list-style-type: none"> - Виды недвижимости (крупные предприятия обслуживания), требующие по нормам больших автостоянок, более чем на 50 автомобилей, рынки продовольственных, промышленных товаров, ярмарки. - Многоэтажные гаражи и стоянки на отдельных земельных участках. - Павильоны и киоски временной розничной торговли.
4.	Архитектурно-строительные	<ul style="list-style-type: none"> - Новое строительство и выборочную реконструкцию вести на конкурсной основе и по индивидуальным проектам с учетом

	требования.	<p>сохранения исторических традиций. Допускается модернизация и реконструкция застройки, сохранившей свою материальную ценность. Реконструкцию следует проводить в соответствии с табл. 5 «Регионального норматива градостроительного проектирования №9-П».</p> <ul style="list-style-type: none"> - Формирование общественно-деловой зоны должно осуществляться комплексно, включая: организацию системы взаимосвязанных 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). - 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. - Рекомендуемые параметры площади земельных участков для учреждений и предприятий обслуживания и интенсивности градостроительного использования определяются по заданию на проектирование в соответствии с приложением 6, 7 и табл. 9 «Регионального норматива градостроительного проектирования №9-П». - Высота жилых домов – 5 и более этажей, общественных зданий и сооружений – в соответствии с проектом планировки.
5.	Санитарно-гигиенические и экологические требования.	<ul style="list-style-type: none"> - 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.
6.	Защита от опасных природных процессов.	<ul style="list-style-type: none"> - Организация поверхностного стока с отводом поверхностных вод по лоткам проездов к дождеприемникам. - При возведении капитальных зданий проведение дополнительных инженерно-геологических изысканий.

Зона обслуживания местного назначения.

1	2	3
1.	Основные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> - Зона обслуживания с элементами жилья, ориентированная на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения. - Гостиницы, общежития. - Суды, юридические консультации, нотариальные конторы. - Автовокзалы. - Отделения банков, сберкассы. - Спортивно-досуговые комплексы, кинотеатры, библиотеки. - Станция юных натуралистов, клубы по интересам. - Предприятия торговли, общественного питания, бытового обслуживания. - Амбулаторно-поликлинические учреждения. - Отделения банков, почтовые отделения. - Скверы, бульвары. - Организации административного самоуправления. - Аварийно-диспетчерские службы. - Открытые мини рынки. - Транспортные агентства по сервисному обслуживанию населения. - Отделения, участковые пункты милиции и пожарной охраны. - Транспортно-пешеходные улицы.
2.	Вспомогательные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> - Места парковки легковых автомобилей. - Элементы визуальной информации. - Общественные туалеты.
3.	Условно разрешенные виды использования.	<ul style="list-style-type: none"> - Крупные предприятия обслуживания, требующие по нормам больших автостоянок (более чем на 50 автомобилей). - Культовые сооружения. - Временные сооружения мелкорозничной торговли. - Жилая застройка.
4.	Архитектурно-строительные требования.	<ul style="list-style-type: none"> - Рекомендуемые нормы расчета и размеры земельных участков учреждений и предприятий обслуживания принимать согласно «Регионального норматива градостроительного проектирования №9-П» и в соответствии с проектом планировки. - При размещении жилой застройки в комплексе с объектами обслуживания подцентра, она формируется в виде отдельного участка или группы жилых домов. - Объекты повседневного спроса размещаются в радиусе пешеходной доступности 500-800м., периодического спроса – 1200 м. - В общественных зданиях и сооружениях следует создавать равные возможности получения услуг всеми категориями населения, в том числе и маломобильными (согласно СП 31-102-99).

5.	Санитарные и экологические требования.	<ul style="list-style-type: none"> - 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 незастроенной площадки участка). - Устройство бордюрного обрамления, проезжей части улиц, тротуаров, газонов. - Санитарная чистка территории. - Для защиты корней деревьев от вытаптывания предусматривать устройство на поверхности почвы железных или бетонных решеток, мощение булыжником на ширину кроны.
6.	Защита от опасных природных процессов.	<ul style="list-style-type: none"> - Организация отвода поверхностных вод по лоткам проездов к дождеприемникам, установленным в пониженных местах и вдоль улиц. - При возведении капитальных зданий проведение дополнительных инженерно-геологических изысканий.

Индекс зоны О 3.

Зона учреждений здравоохранения.

1	2	3
1.	Основные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> - Больницы, специализированные поликлиники, диспансеры, родильные дома, подстанции скорой медицинской помощи, ТО ТУ Роспотребнадзора, аптеки, профилактории, дневные стационары и кабинеты врачебного приема дерматологического, венерологического, психиатрического, инфекционного профиля. - Учреждения социальной защиты (дома-интернаты, дома ребенка). - Магазины товаров первой необходимости. - Административные здания. - Отделения связи. - Общественные туалеты. - Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, необходимые для обслуживания.
2.	Вспомогательные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> - Сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств специального назначения. - Зеленые насаждения. - Объекты пожарной охраны - Парковки, открытые автостоянки легкового транспорта.
3.	Условно разрешенные виды использования.	<ul style="list-style-type: none"> - Киоски, временные павильоны розничной торговли. - Культовые сооружения. - Жилые дома для медицинского и обслуживающего персонала. - Специализированные жилые дома для больных, нуждающихся в постоянном медицинском наблюдении.
4.	Архитектурно-строительные требования.	<ul style="list-style-type: none"> - Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с проектом планировки, СНиП 2.07.01-89* (приложение 7) и «Региональным нормативом градостроительного проектирования №9-П» (приложение 6). - Минимальные отступы от красных линий до границ земельных участков определяются проектом планировки. - Участки вновь размещаемых специализированных больниц должны примыкать к магистральным улицам. - Обеспечение условий для проезда маломобильного населения.
5.	Санитарно-гигиенические и экологические требования.	<ul style="list-style-type: none"> - Рекомендуемая площадь озеленения земельного участка – 50 % территории. - Санитарная очистка территории и централизованное канализование. - Лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования не допускается размещать на территориях санитарно-защитных зон (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03).
6	Защита от опасных природных процессов	<ul style="list-style-type: none"> - При возведении капитальных зданий – проведение дополнительных инженерно-геологических изысканий. - Организация поверхностного стока с устройством ливневой канализации.

Зона средних специальных учебных заведений.

1	2	3
1.	Основные виды разрешенные использования .	<ul style="list-style-type: none"> - Профессионально-технические, средние специальные учебные заведения. - Общежития, связанные с учебными заведениями. - Учебные полигоны, хозяйственные участки, производственные базы и мастерские учебных заведений; физкультурно-оздоровительные комплексы; клубные помещения многофункционального назначения: библиотеки, архивы, информационные центры. - Предприятия общественного питания, магазины товаров первой необходимости. - Аптеки, пункты оказания первой медицинской помощи. - Зеленые насаждения.
2.	Вспомогательные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> - Сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств. - Объекты пожарной охраны.
3.	Условно разрешенные виды использования.	<ul style="list-style-type: none"> - Жилые дома для педагогического и обслуживающего персонала. - Киоски, временные павильоны розничной торговли.
4.	Архитектурно-строительные требования	<ul style="list-style-type: none"> - При проектировании и строительстве учитывать требования СНиПа 2.08.02-89* и «Регионального норматива градостроительного проектирования №9-П». - Обеспечение условий для удобного проезда маломобильного населения.
5.	Санитарно-гигиенические и экологические требования	<ul style="list-style-type: none"> - Рекомендованный уровень озелененности (% озеленения от общей площади объекта) территорий техникумов и профтехучилищ – 45-50%. - Санитарная очистка территории, централизованное канализование.
6	Защита от опасных природных процессов	<ul style="list-style-type: none"> - При возведении капитальных зданий – проведение дополнительных инженерно-геологических изысканий. - Организация поверхностного стока с устройством ливневой канализации.

Зона спортивных и спортивно-зрелищных объектов.

1	2	3
1.	Основные виды разрешенные использования .	<ul style="list-style-type: none"> - Универсальные спортивные и зрелищные комплексы; - Стадионы, лыжные базы. - Спортплощадки, теннисные корты; - Спортклубы, спортивные школы, тренажерные залы. - Пункты оказания первой медицинской помощи. - Гостиницы. - Предприятия общественного питания. - Кинотеатры, интернет-залы. - Отделения связи. - Участковые пункты милиции, объекты пожарной охраны. - Зеленые насаждения. - Общественные туалеты; - Бани, сауны;
2.	Вспомогательные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> - Парковки и стоянки индивидуальных легковых автомобилей. - Элементы внешнего благоустройства.
3.	Условно разрешенные виды использования.	<ul style="list-style-type: none"> - Киоски, временные павильоны розничной торговли.
4.	Архитектурно-строительные требования	<ul style="list-style-type: none"> - Минимальные размеры земельных участков и минимальные отступы от границ земельных участков определяются в соответствии с проектом планировки и приложением 7 СНиП 2.07.01.-89* и приложением 6 «Регионального норматива градостроительного проектирования №9-П». - Высота зданий и максимальный процент застройки определяется проектом планировки. - Приобъектные стоянки продолжительного паркования (более 15 мин) и кратковременного паркования (менее 15 мин.) должны быть размещены вне зон пешеходного движения не далее 100 и 50-ти метровой доступности от объекта соответственно. - Общая стоянка транспортных средств при учреждениях обслуживания принимается из расчета: на 100 одновременных посетителей 7-10 машино-мест и 15-20 велосипедов и мопедов. - Обеспечение возможности беспрепятственного движения инвалидов и других маломобильных групп населения.
5.	Санитарно-гигиенические и экологические требования	<ul style="list-style-type: none"> - 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).
6.	Защита от опасных природных процессов.	<ul style="list-style-type: none"> - При возведении капитальных зданий проведение дополнительных инженерно-геологических изысканий; - Организация поверхностного стока с устройством ливневой канализации.

Статья 8.6. Производственные зоны

Индекс зоны П 1

Промышленно-коммунальные предприятия и транспортные хозяйства IV-V классов санитарной вредности.

1	2	3
1.	Основные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none">- Промышленные и коммунальные объекты с санитарно-защитной зоной 50-100 м. с широким спектром коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность.- Сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств, станции технического обслуживания;- Объекты инженерного обеспечения и жилищно-коммунального хозяйства;- Пожарные части;- Объекты оптовой торговли по продаже товаров собственного производства.- Административные организации, офисы.- Спортплощадки, площадки для отдыха персонала предприятий.- Пункты оказания первой медицинской помощи.- Помещения обслуживающего персонала.- Отдельно стоящие УВД, РОВД, ГИБДД, военные комиссариаты.- Предприятия общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием предприятий.- Отдельно стоящие объекты бытового обслуживания.- Питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон.- Транспортно-пешеходные улицы.
2.	Вспомогательные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none">- Открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, в том числе транзитных грузовых.- Зеленые насаждения, элементы благоустройства.
3.	Условно разрешенные виды использования.	<ul style="list-style-type: none">- АЗС.- Ветеринарные станции с содержанием животных.- Антенны сотовой, радиорелейной связи.
4.	Архитектурно-строительные требования	<ul style="list-style-type: none">- Создание единого архитектурного ансамбля в увязке с прилегающей жилой и общественной застройкой в соответствии с проектом планировки.- Нормативный размер участка промышленного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки в соответствии со СНиП II-89-80.- Минимальная площадь застройки определяется с учетом требования регионального норматива «Производственные зоны населенных пунктов Воронежской области» №66-П Приложение 1.

5.	Санитарно-гигиенические и экологические требования	<ul style="list-style-type: none"> - 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.
6.	Защита от опасных природных процессов.	<ul style="list-style-type: none"> - При возведении капитальных зданий проведение дополнительных инженерно-геологических изысканий; - Организация поверхностного стока с устройством ливневой канализации.

Индекс зоны П 2

Промышленно-коммунальные предприятия II-III классов санитарной вредности.

1	2	3
1.	Основные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> - Промышленные предприятия с санитарно-защитной зоной 300 и более метров. - Предприятия IV-V классов санитарной вредности, кроме предприятий пищевой промышленности. - Предприятия по обслуживанию транспортных средств. - Административные организации, офисы. - Помещения обслуживающего персонала. - Объекты технического и инженерного обеспечения. - Пункты оказания первой медицинской помощи. - Предприятия общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием предприятий. - Специальные спортивно-развлекательные сооружения (автодром, велодром). - Транспортно-пешеходные улицы.

2.	Вспомогательные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> - Открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей. - Зеленые насаждения.
3.	Условно разрешенные виды использования.	<ul style="list-style-type: none"> - Санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения. - АЗС. - Ветеринарные лечебницы с содержанием животных.
4.	Архитектурно-строительные требования	<ul style="list-style-type: none"> - Нормативный размер участка промышленного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки в соответствии со СНиП II-89-90. - Территория, занимаемая площадками промышленных предприятий и других производственных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания должна составлять, как правило, не менее 60% всей территории промышленной зоны (района). - В предзаводских зонах предусматривать открытые площадки для стоянки легковых автомобилей в соответствии с нормами СНиП 2.07.01-89*. - Гаражи предприятий следует предусматривать только для специализированных автомобилей (аварийной техпомощи, технических средств по уборке и содержанию территории, спасательной и пожарной служб). При отсутствии в районе строительства автомобильных хозяйств по обслуживанию предприятий допускается предусматривать для предприятий гаражи не менее чем на 15 грузовых автомобилей. - Проведение анализа эффективности использования промышленных площадок. <p>Минимальная плотность застройки 54-52% в зависимости от отраслевой принадлежности.</p>
5.	Санитарно-гигиенические и экологические требования	<ul style="list-style-type: none"> - 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 окружающую среду предусмотреть на промпредприятиях следующие технологические мероприятия: применение бессточной производственной технологии, максимальную утилизацию различных компонентов сырья и побочных продуктов производства, сокращение водопотребления и водоотведения путем внедрения системы оборотного водоснабжения. - Все загрязненные воды поверхностного стока с территории промплощадки направляются на очистные сооружения. - Все изменения, связанные с процессом основного производства, включая: изменения характера производства, сдачу и аренду помещений и т.п. – должны согласовываться с органами ТО ТУ Роспотребнадзора, охраны окружающей среды и архитектуры и градостроительства.

6.	Защита от опасных природных процессов.	<ul style="list-style-type: none"> - При возведении капитальных зданий проведение дополнительных инженерно-геологических изысканий; - Организация поверхностного стока с устройством ливневой канализации.
----	----------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Индекс зоны П 3
Зона трансформации**

1	2	3
1.	Основные виды разрешенного использования.	<p>Переориентация промышленных предприятий и коммунальных объектов на другие виды использования:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Малоэтажное и многоэтажное жилье после проведения рекультивации и санации территории. - Зеленые насаждения общего пользования. - Технопарки (производственно-деловые зоны). - Спортивно-зрелищные объекты. - Общественно-деловые зоны.
2.	Вспомогательные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> - Автостоянки, парковки. - Общественные туалеты.
3.	Условно разрешенные виды использования.	<ul style="list-style-type: none"> - Временные сооружения мелкорозничной торговли. - Крупные предприятия обслуживания, требующие по нормам больших автостоянок (более чем на 50 автомобилей). - АЗС.
4.	Архитектурно-строительные требования.	<ul style="list-style-type: none"> - Проектирование строительства вести с увязкой существующей сложившейся планировочной структуры и учетом исторических традиций развития города. - Переориентация на другие виды использования должна проводится с учетом сложившейся планировочной структуры и ландшафтных особенностей и средовых качеств прилегающей территории. - В каждом конкретном случае необходимо выполнить отдельные градостроительные проработки экологического и инженерно-строительного обоснований, согласованных с соответствующими государственными органами.
5.	Санитарно-гигиенические и экологические требования.	<ul style="list-style-type: none"> - Предварительная комплексная санитарно-гигиеническая оценка земель. - При организации ландшафтно-рекреационных объектов на нарушенных территориях, создание характерного рельефа путем планировок и подсыпок грунтом. - При озеленении и рекультивации участков – подбор ассортимента древесно-кустарниковых насаждений в соответствии с почвенными условиями. - Активное применение газонных пространств.
6.	Защита от опасных природных процессов.	<ul style="list-style-type: none"> - При возведении капитальных зданий проведение дополнительных инженерно-геологических изысканий; - Организация поверхностного стока с устройством ливневой канализации.

Статья 8.7. Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры

Индекс зоны ИС 1

Городские дороги и улицы.

Регламенты носят рекомендательный характер.

Действия градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки: в границах территории общего пользования, в границах территории памятников и ансамблей, занятые линейными объектами, представленные для добычи полезных ископаемых (ст. 36 Градостроительного кодекса РФ).

1	2	3
1.	Основные виды разрешенного использования.	Существующие и проектируемые магистрали для движения транспорта.
2.	Вспомогательные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none">- Остановочные павильоны, места для остановки транспорта (местные уширения), карманы.- Защитные зеленые полосы.- Элементы внешнего благоустройства и инженерного оборудования.
3.	Условно разрешенные виды использования.	<ul style="list-style-type: none">- Размещение АЗС согласно расчетам и специальному обоснованию.- Автостоянки.
4.	Архитектурно-строительные требования.	<ul style="list-style-type: none">- За пределы красных линий в сторону улицы или площади не должны выступать здания и сооружения. В пределах красных линий допускается размещение конструктивных элементов дорожно-транспортных сооружений (опор путепроводов, лестничных и пандусных сходов подземных пешеходных переходов, павильонов на остановочных пунктах городского общественного транспорта.- В исключительных случаях с учетом действующих особенностей участка (поперечных профилей и режимов градостроительной деятельности) в пределах красных линий допускается размещение:<ul style="list-style-type: none">• объектов транспортной инфраструктуры (площадки отстоя и кольцевания общественного транспорта, разворотные площадки, площадки для размещения диспетчерских пунктов);• отдельных нестационарных объектов автосервиса для попутного обслуживания (АЗС, АЗС с объектами автосервиса).- Улично-дорожную сеть следует формировать как единую систему, взаимосвязанную с функционально-планировочной организацией территории.- Реконструкция существующей улично-дорожной сети должна включать:<ul style="list-style-type: none">· 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

		<p>применением долговечных устойчивых материалов, допускающих очистку, уборку и надлежащее сохранение их в процессе эксплуатации в летнее и зимнее время.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. - Особое внимание должно быть уделено проектированию и строительству зданий, образующих уличный фронт, в виду повышенной градостроительной значимости территории.
5.	Санитарно-гигиенические и экологические требования	<ul style="list-style-type: none"> - 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. - Строительство ливневой канализации с дождеприемниками.

Индекс зоны ИС 2.

Зона размещения объектов инженерной инфраструктуры.

1	2	3
1.	Основные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> - Головные сооружения инженерной инфраструктуры (эл. подстанции, котельные, газораспределительные станции, источники водоснабжения, очистные сооружения), башни и антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.
2.	Вспомогательные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> - Открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей. - Площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей. - Зеленые насаждения. - Объекты складского назначения IV-V класса вредности. - Гаражи и стоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей.
3.	Условно разрешенные виды использования.	<ul style="list-style-type: none"> - Промышленные предприятия.

4.	Строительные и санитарно-экологические требования	<ul style="list-style-type: none"> - Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии с проектом планировки и СНиП 2.04.02-84 – «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения», СНиП 2.04.03-85 «Канализация. Наружные сети и сооружения», СНиП 2.04.08-87 «Газоснабжение», СНиП 2.04.07-86* «Тепловые сети»; - Выполнение специальных мероприятий, направленных на исключение химического и бактериологического загрязнения поверхностных и грунтовых вод; - Эффективное использование территории в соответствии с санитарными правилами и нормами и гигиеническими нормативами; - Организация поверхностного стока; - Организация санитарно-защитных зон и разрывов с последующим озеленением и благоустройством. - Трассы магистральных трубопроводов и линий электропередач (100 кВт и выше) должны проходить вне границ населенных пунктов, отдельных промышленных и сельскохозяйственных предприятий, зданий и сооружений и находится от них на расстоянии в соответствии с действующими нормами и правилами. <p><u>Городские инженерные коммуникации:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Разработка проектов инженерных сетей должна вестись в соответствии со строительными нормами и правилами в увязке с проектами планировок, проектами застройки. - 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: <ul style="list-style-type: none"> - 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 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
----	---------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>архитектуры все изменения, связанные с их строительством и эксплуатацией.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Все подземные коммуникации должны иметь наземные опознавательные знаки установленного образца. - Владельцы инженерных сетей, выдавая застройщикам тех.условия на присоединение их объектов, обязаны указывать: <ul style="list-style-type: none"> - 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.
6.	Защита от опасных природных процессов.	<ul style="list-style-type: none"> - При возведении капитальных зданий проведение дополнительных инженерно-геологических изысканий; - Организация поверхностного стока с устройством ливневой канализации.

Индекс ИС 3 Зона железной дороги.

Регламенты носят рекомендательный характер.

Действия градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки: в границах территории общего пользования, в границах территории памятников и ансамблей, занятые линейными объектами, представленные для добычи полезных ископаемых (ст. 36 Градостроительного кодекса РФ).

1	2	3
1.	Основные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> - Предприятия, учреждения и организация железнодорожного транспорта, расположенные на предоставленных им земельных участках для осуществления возложенных на них специальных задач по эксплуатации, содержанию, строительству, реконструкции, ремонту, развитию сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта. - Железнодорожные вокзалы. - Участковые пункты милиции, пожарной охраны. - Предприятия по обслуживанию транспортных средств. - Инженерные сооружения, в том числе защитные. - Лесополосы.
2.	Вспомогательные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> - Сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств.
3.	Строительные требования	<ul style="list-style-type: none"> - Параметры принимаются в соответствии с проектом планировки и требованиями СНиП 32-01-95 «Железные дороги, колеи 1520 мм.». - В пределах территории населенных пунктов пересечения железных дорог в одном уровне с улицами и автомобильными дорогами следует принимать в соответствии с требованиями

		<p>СНиП 11-39-76.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Порядок использования полосы отвода железных дорог регулируется Положением о порядке использования земель федерального железнодорожного транспорта в пределах полосы отвода железных дорог, утвержденном приказом МПС РФ от 15 мая 1999 г. № 26 Ц.
4.	Санитарно-гигиенические и экологические требования	<ul style="list-style-type: none"> - Жилая застройка должна быть отделена от железной дороги полосой шириной 100 м (считая от оси крайнего железнодорожного пути), ширина зоны может быть уменьшена при проведении шумозащитных мероприятий, обеспечивающих требования СНиП П-12-77, но не более чем на 50 м. - При проектировании новой и реконструкции существующей застройки следует проводить расчет уровня и зон загрязнения компонентов окружающей среды (воздушного бассейна, почвенного покрова, поверхностных и грунтовых вод) при обычных режимах и возможных авариях.

Статья 8.8. Рекреационные зоны

Индекс зоны Р 1

Озелененные территории общего пользования.

1	2	3
1.	Основные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> - Парки, скверы, бульвары. - Посадка новых и реконструкция существующих зеленых насаждений.
2.	Вспомогательные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> - Зоопарки, оранжереи, ботанические сады. - Некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха. - Летние театры, эстрады. - Элементы благоустройства, малые архитектурные формы. - Велосипедные дорожки, парковые проезды. - Общественные туалеты.
3.	Условно разрешенные виды использования.	<ul style="list-style-type: none"> - Участковые пункты милиции; - Киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания.
4.	Архитектурно-строительные Требования.	<ul style="list-style-type: none"> - Размещения и организация объектов зеленого строительства в соответствии с генеральным планом и проектом планировки. - Озелененные территории общего пользования не могут быть приватизированы или сданы в аренду. - 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) <ul style="list-style-type: none"> · зеленые насаждения – 65-75, · аллеи, дороги – 10-15, · площадки – 8-12, · некапитальные вспомогательные сооружения – 5-7. - На территории данной зоны расположен объект культурного наследия – усадьба «Башкирцевых» («Дача») – режим содержания определяется в соответствии с законодательством в области охраны объектов культурного наследия.
5	Санитарно-гигиенические и экологические требования.	<ul style="list-style-type: none"> - Разрешается новое зеленое строительство, реконструкция 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.
		<ul style="list-style-type: none"> - Реконструкция зеленых насаждений должна включать ландшафтную организацию существующих посадок, включая санитарные рубки и рубки ухода, улучшение почвенно-грунтовых условий, устройство цветников, формирование древесно-кустарниковых групп. - Покрытие площадок и дорожно-тропиночной сети следует применять из плиток, щебня и других прочных минеральных материалов, допуская применение асфальтового покрытия в исключительных случаях. - Осуществление системы отвода поверхностных вод в виде дождевой канализации открытого типа.

Индекс зоны Р 2

Зелёные насаждения специального назначения

1	2	3
1.	Основные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> - Озеленённые территории санитарно-защитных зон. - Мелиоративные зеленые насаждения. - Насаждения вдоль автомобильных дорог. - Питомники, цветочно-оранжерейные хозяйства.
2.	Вспомогательные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> - Элементы благоустройства. - Парковки индивидуальных легковых автомобилей.
3.	Условно разрешенные виды использования.	<ul style="list-style-type: none"> - Общественные туалеты.
4.	Санитарно-гигиенические и экологические требования	<ul style="list-style-type: none"> - Данная зона предназначена для создания санитарно-защитного барьера между территорией предприятий и территорией жилой застройки, организации дополнительных озелененных площадей, обеспечивающих экранирование, фильтрацию загрязнений атмосферного воздуха, а также создание условий для водопонижения путем устройства биологических фильтров – посадка влаголюбивых деревьев и кустарников (тополь, ива, ольха, черемуха). - Мероприятия по уходу за зелёными насаждениями должны включать: санитарные рубки, рубки ухода и улучшение почвенно-грунтовых условий. - Площадь питомников следует принимать из расчёта 3-5 м²/чел., в зависимости от уровня обеспеченности населения озеленёнными территориями. Общую площадь цветочно-оранжерейных хозяйств следует принимать из расчета 0,4м²/чел.

Зона открытых пространств.

1	2	3
1.	Основные виды разрешенного использования.	Создание условий для отдыха населения при условии, что планируемые мероприятия будут осуществляться с минимальным воздействием на уязвимые элементы окружающей среды.
2.	Вспомогательные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> - Спортивные и игровые площадки, лодочные станции. - Лугопарки, пляжи, речные причалы. - Вспомогательные сооружения, связанные с организацией отдыха (беседки, скамейки, малые архитектурные формы, парковки на специально отведенных местах).
3.	Условно разрешенные виды использования.	<ul style="list-style-type: none"> - Временные павильоны розничной торговли. - Резервуары для хранения воды.
4.	Санитарно-гигиенические и экологические требования	<ul style="list-style-type: none"> - 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. - В местах выхода родников на поверхность – устройство декоративного оформления. - Ландшафтная организация прибрежных территорий р.Дон и р.Девица, овражно-балочных комплексов: ликвидация микросвалок мусора, расчистка русла, посадка мелиоративных защитных насаждений, укрепление эрозионно-опасных участков, устройство площадок отдыха. В целях рекреационного использования поймы реки Девица рекомендуется устройство лугопарков. Лугопарки характеризуются преобладанием открытых луговых пространств, составляющих более половины их территории, другая часть отводится под насаждения и водоемы.

Статья 8.9. Зоны сельскохозяйственного использования.

Зона сельскохозяйственных угодий.

1	2	3
1.	Основные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> - Земельные участки в составе зон сельскохозяйственного использования в целях ведения сельскохозяйственного производства до момента принятия решения об изменении их использования в соответствии с генеральным планом (ст. 85 ЗК РФ)

Статья 8.10. Зоны специального назначения

Индекс зоны СП 1

Зона кладбищ.

1	2	3
1.	Разрешенные виды использования земельных участков	- Традиционное захоронение и погребение.
2.	Вспомогательные виды разрешенного использования.	- Объекты эксплуатации кладбищ. - Административные объекты, связанные с функционированием кладбища. - Зеленые насаждения специального назначения. - Культовые сооружения. - Парковки. - Мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей. - Оранжереи. - Резервуары для хранения воды. - Объекты пожарной охраны.
3.	Условно разрешенные виды использования.	- Временные киоски розничной торговли. - Общественные туалеты.
4.	Строительные требования.	- Проектирование кладбищ и организацию их СЗЗ следует вести с учетом СанПиН 2.1.1279-03 и санитарных правил устройства и содержания кладбищ. - Кладбища традиционного захоронения располагаются на расстоянии 6 м. до красных линий и на расстоянии 100, 300, 500 м. до стен жилых домов, учреждений образования и здравоохранения (при занимаемой площади до 10 га, 10-20 га и 20-40 га соответственно). - Санитарно-защитная зона от закрытых кладбищ, колумбариев составляет 50 м.
5.	Санитарно-гигиенические и экологические требования.	- Благоустройство и озеленение территории. - Площадь зеленых насаждений (деревьев и кустарников) должна соответствовать не менее 20% от территории кладбища. - В водоохраных зонах рек и водохранилищ запрещается размещение мест захоронения.

Индекс зоны СП 2

Зона режимных объектов ограниченного доступа.

1	2	3
1.	Основные виды разрешенного использования.	- Учреждения и организации федеральных органов исполнительной власти. - Образовательные учреждения соответствующего (специального) профиля. - Военные городки, полигоны, аэродромы. - Военные комиссариаты.

		<ul style="list-style-type: none"> - Отдельно стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД. - Пожарные части, пожарное депо. - Гидрометеорологическая служба (метеорологическая площадка с устройствами для метеорологических измерений), входящая в состав единой государственной системы предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций (ст. 11 № 113-ФЗ от 19 июля 1998 г. «О гидрометеорологической службе»).
2.	Вспомогательные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> - Здания и сооружения необходимые для функционирования объекта. - Административные здания. - Гаражи, открытые стоянки, парковки. - Зеленые насаждения. - Магазины товаров первой необходимости. - Амбулаторно-поликлинические учреждения. - Жилые дома и общественные здания для семей военнослужащих и обслуживающего персонала.
3.	Условно разрешенные виды использования.	<ul style="list-style-type: none"> - Культовые сооружения.

Раздел 9. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЗОНАХ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.

Статья 9.1. Дополнительные градостроительные регламенты в границах водоохранных зон и прибрежных полос.

В соответствии с Водным кодексом (№74-ФЗ) ст. 65 нормативный размер водоохранной зоны и р. Дон и р. Девица составляет 200 м.

В границах водоохранных зон 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:

- Использование сточных вод для удобрения почв;
- Осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
- Размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
- Движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

В границах водоохранных зон допускается:

- 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.

Водоохранные зоны включают в себя прибрежные полосы, нормативные размеры которых в зависимости от уклона берегов составляют 30-50 м.

В границах прибрежных защитных полос, наряду с установленными ограничениями по водоохраным зонам, запрещается:

- Распашка земель;
- Размещение отвалов размываемых грунтов;
- Выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

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.

Полоса земли вдоль береговой линии реки Девица (береговая полоса) предназначена для общего пользования. Ширина береговой полосы составляет 20 м. (Водный кодекс РФ ст. 6).

Статья 9.2. Дополнительные градостроительные регламенты на территориях затопления паводком 1% обеспеченности и территориях с высоким уровнем стояния грунтовых вод.

Отметка 1% затопления на р. Дон в створе г. Семилуки составляет 97,28 м. абс. (в зону подпора на протяжении 2-8 км в весенний период попадает устье р. Девица).

- При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусмотреть инженерную защиту от затопления и подтопления зданий и сооружений, в том числе для существующих канализационной насосной станции и отстойников оборотного водоснабжения Семилукского завода огнеупорного кирпича;
- Выбор вариантов защитных мероприятий (подсыпка территории, ремонт дамб или дополнительное обвалование, дренаж и т.п.) на основе сравнения технико-экономических показателей и получения градостроительного эффекта.

Статья 9.3. Дополнительные градостроительные регламенты в границах санитарно-защитных зон (СЗЗ) и зон санитарной охраны подземных источников водоснабжения.

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: связанные с обслуживанием данного предприятия конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники; предприятия и сооружения меньшего класса санитарной вредности, чем основное производство; пожарные депо, бани, прачечные; объекты торговли и общественного питания; мотели, гаражи и сооружения для хранения

общественного и индивидуального транспорта; АЗС; сельхозугодия для выращивания технических культур.

3. Размещение новых предприятий и реконструкция существующих возможны только по согласованию территориального отдела ТУ Роспотребнадзора.

Реконструкция существующих усадебных домов возможна с увеличением общей площади строений, принадлежащей 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 ССЗ в соответствии с утверждёнными проектами;
- Соответствия разрешенным видам использования для соответствующей территориальной зоны;
- Наличия положительного заключения государственных органов санитарно-эпидемиологического надзора (ТУ Роспотребнадзора).

Размеры СЗЗ могут быть изменены для предприятий III-IV классов – по решению главного государственного санитарного врача субъектов РФ или его заместителя.

Размеры санитарно-защитных зон могут быть уменьшены при объективном доказательстве стабильного достижения уровня техногенного воздействия на границе СЗЗ и за её пределами в рамках или ниже нормативных требований.

Для действующих предприятий проект организации СЗЗ должен быть обязательным документом.

В санитарно-защитной зоне, вне полосы отвода железной дороги, допускается размещать автомобильные дороги, гаражи, стоянки автомобилей, склады, учреждения коммунального назначения. Не менее 50% площади СЗЗ должно быть озеленено.

Зоны санитарной охраны источников водоснабжения организуется в составе трех поясов.

I пояс (строгoго режима) включает территорию расположения водозаборов и площадок водозаборных сооружений. От отдельных водозаборных скважин I пояс санитарной охраны организуется в радиусе 30 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.

Статья 9.4. Дополнительные градостроительные регламенты в охранных зонах газопроводов, радиолокационных устройств, полос воздушных подходов аэродрома.

Зоны воздушный подходов аэродромов.

Согласованию подлежит размещение:

- -всех объектов в границах полос воздушных подходов к аэродромам, а также вне границ этих полос в радиусе 10 км от контрольной точки аэродрома (КТА).
- объектов в радиусе 30 км от КТА, высота которых относительно уровня аэродрома 50м и более независимо от мест размещения:

Независимо от мест размещения:

- объектов высотой от поверхности земли 50м и более;
- линий связи, электропередачи, а также других объектов радио и электромагнитных излучений;
- взрывоопасных объектов;
- промышленных и иных предприятий и сооружений, деятельность которых может привести к ухудшению видимости в районах аэродромов.

Размещение выше указанных объектов, независимо от места их размещения, кроме того, подлежит согласованию со штабом военного округа и штабом объединения ВВС, на территории и в зоне ответственности которых предполагается строительство.

Охранные зоны трасс магистрального газопровода высокого давления.

Охранные зоны трасс магистрального газопровода устанавливаются в виде участков земли, ограниченными условными линиями, проходящими от оси газопровода на расстоянии 15 метров (в обе стороны). Кроме того, вдоль трассы газопровода устанавливается санитарный разрыв – 150 метров в обе стороны, который имеет режим охранной зоны, но не требует разработки проекта его организации. В охранных зонах запрещаются всякого рода строительные работы без письменного разрешения владельца газопровода.

Охранные зоны радиолокационного устройства (ПРТУ) МО РФ.

В целях защиты населения от воздействия электромагнитного излучения, создаваемого ПРТУ, устанавливаются санитарно-защитные зоны и зоны ограничений, которые определяются расчетным путем и уточняются путем измерений интенсивности ЭМИ РЧ.

Каждый объект ПРТУ должен иметь санитарный паспорт с ситуационным планом и указанием санитарно-защитных зон и зон ограничений. По сведениям, полученным в администрации городского поселения, зона ограничений составляет 1200 м. и требует уточнения.