СОВЕТ ДЕПУТАТОВ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ПРЕОБРАЖЕНОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ ДОБРОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ЛИПЕЦКОЙ ОБЛАСТИ

20 сессия 5 созыва

РЕШЕНИЕ

27.10.2016г. с. Преображеновка №42-рс

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

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

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

Заместитель Председателя Совета депутатов
сельского поселения Преображеновский сельсовет
Добровского муниципального района
Липецкой области Российской Федерации Т.М. Журавлева

Приложение к решению Совета депутатов
сельского поселения Преображеновский сельсовет
Добровского муниципального района
Липецкой области Российской Федерации
от 27.10.2016г. № 42-рс

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

Статья 1.

Внести в часть III «Градостроительные регламенты» Правил землепользования и застройки сельского поселения Преображеновский сельсовет Добровского муниципального района Липецкой области, утвержденных решением Совета депутатов сельского поселения Преображеновский сельсовет от 28.12.2012г. № 72-рс, следующие изменения:

Статья 7.4. Градостроительные регламенты. Жилые зоны.

Ж-1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами

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

Основные виды разрешенного использования:

- индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками с возможностью содержания домашнего скота и птицы, согласно установленным ограничениям;
- Блокированные жилые дома в 2-3 этажа с придомовыми участками;
- личное подсобное хозяйство;
- детские дошкольные учреждения;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- амбулаторно – поликлинические учреждения;

- школы общеобразовательные;
- клубы многоцелевого назначения, спортзалы;
- объекты инженерной инфраструктуры РП, ТП, ГРП, НС, АТС, др.
- магазины товаров первой необходимости площадью не более 100 кв.м.;

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- отдельно стоящие гаражи или встроенные в жилые дома гаражи на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля, открытые автостоянки;
- дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и др);
- сады, огороды, палисадники, оранжереи;
- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
- надворные туалеты, фильтрующие колодцы и септики;
- детские площадки, площадки для игр и занятия спортом;
- хозяйственные постройки для содержания домашнего скота и птицы;
- площадки для сбора мусора.

Условно разрешенные виды использования:

- магазины товаров первой необходимости площадью более 100 кв.м.;
- торговые павильоны;
- предприятия общественного питания, кафе, закусочные;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;
- оборудование пожарной охраны;
- культовые объекты;
- аптеки.

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

Параметры застройки для жилых домов:

- минимальная (максимальная) площадь земельных участков – 1000 –2500 кв.м.
- количество этажей – 3 этажа.
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40 % от площади земельного участка.

- коэффициент благоустройства территории (озеленение, дорожки и т.д.) – не менее 55% от площади земельного участка.
- минимальный отступ строений от передней границы участка – 5 м.
- минимальный отступ от границ земельного участка (кроме передней стороны) в целях определения мест допустимого размещения объекта 1,5 м.
- максимальная этажность для вспомогательных строений 2 этажа, максимальная высота для вспомогательных строений – 10 м.

Параметры застройки для нежилых зданий:

- Минимальная площадь участка – 400 кв.м.
- Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.
- Максимальная высота – 14 м.
- Максимальная этажность – 3 этажа.
- Минимальный отступ от границ земельного участка – 2 м.
- Минимальный отступ от границ земельного участка (кроме передней стороны) в целях определения мест допустимого размещения объекта 1,5 м.

Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными:

- Минимальная площадь земельного участка - 4 кв.м.
- Максимальная высота объектов – 40 м.
- Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 %.
- Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта – 0,5м.

Статья 7.5. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны.

ОД-1. Зона делового, общественного и коммерческого назначения

Общественно-деловая зона выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства объектов недвижимости с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих, учебных, медицинских, спортивных и коммерческих видов использования многофункционального назначения.

Основные виды разрешенного использования:

- административные здания, офисы, конторы различных организаций;

- пункты охраны общественного порядка, отделения милиции;
- банки, сберкассы;
- гостиницы;
- магазины торговой площадью до 150 кв.м;
- детские дошкольные и общеобразовательные учреждения;
- спортивные физкультурно-оздоровительные объекты;
- предприятия общественного питания;
- отделения связи;
- пожарные части, пожарные депо;
- дома культуры;
- ФАП;
- аптеки, аптечные пункты, оптики;
- объекты инженерной инфраструктуры РП, ТП, ГРП, НС, АТС, др.;
- культовые объекты.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- парковки перед объектами административных, деловых и обслуживающих видов использования;
- гаражи, встроенные в объекты основного вида использования, автостоянки;
- склады;
- общественные туалеты;

Условно разрешенные виды использования:

- жилые дома;
- гаражи боксового типа;
- объекты автосервиса;
- пожарные депо;
- типографии;
- лаборатории;
- мастерские.

Параметры застройки:

1. Максимальный процент застройки в границах земельного участка- 50 % от площади земельного участка.

2. Коэффициент озеленения территории – не менее 15 % от площади земельного участка.

3. Площадь территорий, предназначенных для организации проездов и хранения транспортных средств – не менее 35 % от площади земельного участка.

4. Минимальная площадь участка – 400 кв.м.

5. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий – 1,5 м.

6. Максимальная этажность – 3 этажа.

7. Максимальная высота – 18 м.

Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными:

- Минимальная площадь земельного участка – 4 кв. м.
- Максимальная высота объектов – 40 м.
- Этажность – 1 этаж.
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.
- Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта – 0,5 м.

Статья 7.6. Градостроительные регламенты. Зона инженерной и транспортной инфраструктур.

ИТ-1. Зона инженерной инфраструктуры.

Зона ИТ-1 выделена для обеспечения правовых условий использования участков источниками водоснабжения, площадок водопроводных и канализационных сооружений. Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией источников водоснабжения и канализации по согласованию.

Основные виды разрешенного использования:

- головные объекты электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения и водоотведения;

- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
- офисы, конторы, административные службы;
- гаражи, автостоянки, автопарковки для временного хранения автотранспорта.
- водозаборные сооружения;
- водопроводные очистные сооружения;
- метеостанции;
- насосные станции;
- канализационные очистные сооружения;

Условно разрешенные виды использования:

- объекты жилищно-коммунального хозяйства;
- строительство и реконструкция сооружений, коммуникаций и других объектов;
- землеройные и другие работы.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- санитарно-защитные зоны;
- скверы, бульвары;
- защитные инженерные сооружения;
- иные вспомогательные объекты для обслуживания и эксплуатации строений, сооружений и коммуникаций.
- объекты инженерной инфраструктуры (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.);

Параметры застройки:

1. Минимальная площадь земельного участка – 4 кв. м.

2. Максимальная высота объектов – 40 м.

3. Этажность – 1 этаж.

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

5. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта – 1,5 м.

Газораспределительные станции (далее - ГРС) и газонаполнительные станции (далее - ГНС) должны размещаться за пределами населенных пунктов, а также их резервных территорий.

Линии электропередачи напряжением до 10 кВ на территории жилой зоны в застройке зданиями 4 этажа и выше должны выполняться кабельными, а в застройке зданиями 3 этажа и ниже - воздушными. (*)

Расстояние от зданий и сооружений предприятий (независимо от степени их огнестойкости) до границ лесного массива хвойных пород должно составлять не менее 50 метров, лиственных пород – не менее 20 метров.

СЗЗ от линий воздушных электропередач устанавливаются по обе стороны от проекции крайних фазных проводов ЛЭП до 20 кВ в 10 м; ЛЭП 35 кВ и 110 кВ – 15 м (санитарные разрывы в целях защиты населения от воздействия электрического поля).

ИТ-2. Зона транспортной инфраструктуры.

Зона транспортных объектов предназначена для размещения и функционирования коммуникаций железнодорожного и автомобильного транспорта, а так же включает территории, подлежащие благоустройству с учетом технических и эксплуатационных характеристик таких сооружений и коммуникаций.

Основные виды разрешенного использования:

- автобусные парки;
- автовокзалы;
- парки грузового автомобильного транспорта;
- таксопарки, предоставление в аренду автомобилей;
- порты, причалы, портовые сооружения;
- аэропорты;
- железнодорожные вокзалы;
- коммуникации железнодорожного, автомобильного, речного, воздушного и трубопроводного транспорта;
- авторемонтные и другие предприятия по обслуживанию транспортных средств;
- автозаправочные станции;

- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
- офисы, конторы, административные службы.

Условно разрешенные виды использования:

- объекты жилищно-коммунального хозяйства;
- магазины и рынки оптовой торговли;
- предприятия общественного питания;
- аптеки;
- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств (в том числе - индивидуальные гаражи, гаражные сооружения);
- площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- санитарно-защитные зоны;
- скверы, бульвары;
- защитные инженерные сооружения;
- иные вспомогательные объекты для обслуживания и эксплуатации строений, сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, воздушного и трубопроводного транспорта.
- объекты инженерной инфраструктуры (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.);

Параметры застройки:

1. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 55%.
2. Коэффициент озеленения территории - не менее 10% от площади земельного участка.
3. Площадь территорий, предназначенных для организации проездов и хранения транспортных средств - не менее 35% от площади земельного участка.
4. Минимальная площадь земельного участка - 600 м2.
5. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 2 м.
6. Максимальная этажность зданий - 5 этажей.

Статья 7.7. Градостроительные регламенты. Зона сельскохозяйственного использования.

В соответствии с частью 6 ст. 36 Градостроительного Кодекса РФ Градостроительные Регламенты не устанавливаются для земель сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.

СХ-1. Зона сельскохозяйственных угодий в границах населенных пунктов.

Основные виды разрешенного использования:

- сенокосы;
- пастбища;
- многолетние насаждения;
- участки для выращивания сельхозпродукции;
- теплицы;
- ЛПХ;
- объекты инженерной инфраструктуры РП, ТП, ГРП, НС, АТС, др.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- проезды, разворотные площадки;
- временные стоянки автотранспорта и сельскохозяйственной техники;
- площадки для сбора мусора;
- защитные насаждения;

Условно разрешенные виды использования:

- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- парковки автомобилей;
- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- парки, скверы, зеленые насаждения;
- общественные туалеты;
- вышки связи.

Параметры застройки:

1. Минимальная площадь земельного участка – 150 кв. м.

2. Максимальная этажность – 2 этажа.

3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%.

4. Максимальная высота – 15 м.

5. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий – 1,5 м.

Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными:

1. Минимальная площадь земельного участка – 4 кв. м.

2. Максимальная высота объектов – 40 м.

3. Этажность – 1 этаж.

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

5. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта – 0,5 м.

СХ-2. Зона объектов сельскохозяйственного производства

Используется в целях ведения сельскохозяйственного производства и животноводства.

Основные виды разрешенного использования:

- садоводство;
- теплицы, оранжереи, парники;
- животноводческие фермы различных специализаций;
- птицефабрики;
- базы крестьянских (фермерских) хозяйств;
- ЛПХ;
- объекты инженерной инфраструктуры РП, ТП, ГРП, НС, АТС, др.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- здания, строения и сооружения, необходимые для функционирования сельского хозяйства;

- цехи по приготовлению кормов, включая использование пищевых отходов;
- инженерные, транспортные и иные вспомогательные сооружения и устройства для нужд сельского хозяйства;
- защитные зеленые насаждения.

Условно разрешенные виды использования:

- склады;
- карьеры

Параметры застройки

минимальная площадь земельного участка – 0,5 га.

минимальная площадь застройки – 200 м².

максимальный процент застройки в границах земельного участка –60% от площади земельного участка.

максимальная высота застройки – 30 м.

максимальная этажность – 3 этажа.

минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта – 10 м.

коэффициент озеленения территории – не менее 10% от площади земельного участка.
площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств – не мене 10% от площади земельного участка.

СХ-3. Зона садоводства.

Зона садоводства предназначена для размещения садовых и дачных участков с правом возведения жилого строения, используемых населением в целях отдыха и выращивания сельскохозяйственных культур.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- садовые дома,
- дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.),
- постройки для содержания мелких животных,
- сады, огороды, палисадников;

Условно разрешенные виды использования:

- отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью 1-3 этажей с придомовыми участками,
- пункты оказания первой медицинской помощи,
- спортивные площадки,
- отделения, участковые пункты милиции,
- аптеки,
- сезонные обслуживающие объекты,
- магазины,
- временные торговые объекты;

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- индивидуальные гаражи на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля,
- встроенный в жилой дом гараж на 1-2 легковых автомобиля,
- автостоянки;

Параметры застройки:

1. **Минимальная** площадь участка отдельно стоящего дома, дачи - 600 м2.

2. **Максимальный** процент застройки в границах земельного участка - 60% от площади земельного участка.

3. **Расстояние** между фронтальной границей участка и основным строением - в соответствии со сложившейся или проектируемой линией застройки.

4. **Минимальное** расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями:

- от границ соседнего участка до: основного строения - 3 м; хозяйственных и прочих строений - 1 м; открытой стоянки - 1 м; отдельно стоящего гаража - 1 м.

- от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии с действующими строительными и санитарными требованиями.

5. **Высота зданий**:

- для всех основных строений предельное количество этажей -2 этажа, предельная высота от уровня земли до верха конька скатной кровли - не более 13,6 м.

- для всех вспомогательных строений предельная высота от уровня земли до верха конька скатной кровли - не более 7 м.

Вышеперечисленные предлагаемые параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры.

Статья 7.8. Градостроительные регламенты. Зона рекреационного назначения.

Р. Зона рекреационного назначения

Зона рекреационного назначения выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды на земельных участках озеленения и благоустройства в целях проведения досуга населения.

Основные виды разрешенного использования:

- парки;
- набережные;
- игровые площадки;
- спортплощадки;
- танцплощадки, дискотеки;
- мемориальные комплексы, памятники, скульптуры;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- участковые пункты милиции;
- объекты пожарной охраны;
- объекты инженерной инфраструктуры (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.);

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- хозяйственные объекты;
- автостоянки перед объектами основных видов разрешенного использования.

Условно разрешенные виды использования:

- предприятия общественного питания;
- музеи, выставочные залы, галереи.

Параметры застройки:

1. Минимальная площадь земельного участка - 150 кв. м.

2. Максимальная этажность - 2 этажа.

3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40%.

4. Максимальная высота - 15 м.

5. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 1 м.

Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными:

1. Минимальная площадь земельного участка - 4 кв. м.

2. Максимальная высота объектов - 40 м.

3. Этажность - 1 этаж.

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

Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м.

Статья 7.9. Градостроительные регламенты. Зона специального назначения.

СН-1. Зона кладбищ

Зона специального назначения выделена для обеспечения правовых условий использования участков кладбищ, мемориальных парков.

Основные виды разрешенного использования:

- действующие кладбища;

- кладбища, закрытые на период консервации;
- культовые объекты;
- киоски, временные торговые павильоны;
- объекты инженерной инфраструктуры РП, ТП, ГРП, НС, АТС, др.;
- хозяйственные постройки.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- резервуары для хранения воды;
- объекты пожарной охраны;
- общественные туалеты;
- парковки.

Условно разрешенные виды использования:

- объекты, связанные с отправлением культа;
- мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;
- аптеки;
- киоски, временные павильоны розничной торговли;
- мусороперерабатывающие и мусоросжигательные заводы;
- полигоны захоронения не утилизируемых производственных отходов.

Параметры застройки:

1. Минимальная площадь земельного участка – 1500 кв. м.;

2. Максимальное количество этажей – 1 этаж;

3. Максимальная высота – 10 м;

4. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий – 1 м;

5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.

Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными:

1. Минимальная площадь земельного участка – 4 кв. м;

2. Максимальная высота объектов – 40 м;

3. Количество этажей – 1 этаж;

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

5. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта – 0,5 м.

Статья 2.

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

И.о. главы администрации
сельского поселения Преображеновский сельсовет
Добровского муниципального района
Липецкой области Российской Федерации О.Н. Позднякова