

РОССИЯ
Общество с ограниченной ответственностью
«М.ГРАДО»

309501, г. Старый Оскол, Белгородской области, ул. Прядченко, 118.
Тел./факс (4725) 424152

Чернянский район.
Лозновское сельское поселение.

Утверждаю:
Директор ООО «М.Градо»

_____ Ильяев С
« ____ » _____ 2010 г.

«Правила землепользования и застройки
Лозновского сельского поселения»

Заказчик – Администрация Лозновского сельского поселения.
Договор №27/10 от 09.06.2010г.

РАЗДЕЛ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.
Благоустройство и дизайн среды поселения.

ТОМ 3.

Руководитель проекта

Афолина Е.Н

Главный архитектор проекта

Афолина Е.Н.

г. Старый Оскол 2010г.

РОССИЯ
Общество с ограниченной ответственностью
«М.ГРАДО»

309501, г. Старый Оскол, Белгородской области, ул. Прядченко, 118.
Тел./факс (4725) 424152

Чернянский район.
Лозновское сельское поселение.

«Правила землепользования и застройки
Лозновского сельского поселения»

Заказчик – Администрация Лозновского сельского поселения.
Договор №27/10 от 09.06.2010г.

РАЗДЕЛ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.
БЛАГОУСТРОЙСТВО И ДИЗАЙН СРЕДЫ ПОСЕЛЕНИЯ.

ТОМ 3.

г. Старый Оскол 2010г.

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 3.

Наименование раздела	Название	№ страницы
	Состав проекта	5
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ. БЛАГОУСТРОЙСТВО И ДИЗАЙН СРЕДЫ ПОСЕЛЕНИЯ.		4
	Введение.	4
Глава I.	Карта градостроительного зонирования с ограничением градостроительной деятельности.	6
	Статья 49. Карта градостроительного зонирования территорий с ограничением градостроительной деятельности.	6
	Статья 50. Принципы территориального зонирования	10
	Статья 51. Виды территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории Лозновского сельского поселения.	12
Глава II.	Градостроительные регламенты.	
	Статья 52. Общие положения.	13
	Статья 53. Установление градостроительных регламентов.	14
	Статья 54. Виды разрешенного использования земельных участков и иных объектов капитального строительства в различных территориальных зонах, рассматриваемой территории поселения.	
	Статья 55. Использование действующей нормативной документации для регламентирования.	
	Статья 56. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений, участков.	
	Статья 57. Регламенты жилой зоны.	
	Статья 58. Регламенты общественно-деловых зон.	
	Статья 59. Регламенты зоны рекреационного назначения.	
	Статья 60. Зоны сельскохозяйственного использования.	
	Статья 61. Регламенты производственных, коммунальных и складских зон.	
	Статья 62. Зоны транспортной инфраструктуры.	
	Статья 63. Зоны инженерной инфраструктуры.	
	Статья 64. Зоны специального назначения.	
Глава III.	Градостроительные регламенты в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства.	
	Статья 65. Общие положения о зонах с особыми условиями использования.	
	Статья 66. Ограничения использования земельных участков объектов культурного наследия и ограничения на участки, примыкающие к ним.	
	Статья 67. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон рек Лозновского сельского поселения.	
	Статья 68. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон водозаборных сооружений.	
	Статья 69. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон.	
	Статья 70. Охранные зоны объектов электроснабжения и связи.	
	Статья 71. Охранные зоны объектов трубопроводного транспорта.	

Наименование раздела	Название	№ страницы
	Статья 72. Особо охраняемые природные территории.	
Глава IV.	Благоустройство и дизайн.	
	Статья 73. Общее описание объектов благоустройства.	
	Статья 74. Порядок создания, изменения (реконструкции) объектов благоустройства.	
	Статья 75. Порядок содержания, ремонта и изменения фасадов зданий, сооружений.	
	Статья 76. Элементы благоустройства и дизайна материально-пространственной среды Лозновского сельского поселения.	
	Статья 77. Порядок создания, изменения, обновления или замены элементов благоустройства.	
Глава V.	Заключение, приложения к проекту.	
	Статья 78. Вступление настоящих Правил в силу.	
	Приложения к проекту.	
	Приложение 1. Рекомендуемые площади надворных построек.	
	Приложение 2. Противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями и строениями в зависимости от степени огнестойкости и класса конструктивной пожарной опасности.	
	Приложение 3. Противопожарные расстояния от мест организованного хранения и обслуживания транспортных средств.	
	Приложение 4. Минимальное количество автостоянок (машино-мест) для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков	
	Приложение 5. Рекомендации по расстояниям между хозяйственными и бытовыми постройками на индивидуальных земельных участках.	
	Приложение 6. Разрывы от сооружений для хранения легкового автотранспорта до объектов застройки (СанПИН 2.2.1/2.1.1.1200).	

СОСТАВ ПРОЕКТА.

ТОМ 1. ПОДГОТОВИТЕЛЬНЫЙ ЭТАП (ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ПРЕДОСТАВЛЯЮТСЯ ЗАКАЗЧИКОМ).

ТОМ 2. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.

ТОМ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ. БЛАГОУСТРОЙСТВО И ДИЗАЙН СРЕДЫ ПОСЕЛЕНИЯ.

ТОМ 3.1. ГРАФИЧЕСКИЕ ДОКУМЕНТЫ.

ПРИМЕЧАНИЕ: ТОМ 1 Выполнен в единственном экземпляре и используется организацией для работы.

СОДЕРЖАНИЕ ГРАФИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ.

1. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ С ОГРАНИЧЕНИЕМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ. БЛАГОУСТРОЙСТВО И ДИЗАЙН СРЕДЫ ПОСЕЛЕНИЯ.

ВВЕДЕНИЕ.

Правила землепользования и застройки выполнены на основании Договора №27/10 от 09.06.2010г. и являются основным нормативно-правовым документом, по которому осуществляется все виды градостроительной деятельности в Лозновском сельском поселении.

Заказчик – Администрация Лозновского сельского поселения Чернянского района Белгородской области.

Исполнитель – ООО «М.Градо».

Правила землепользования и застройки разрабатываются на основе ранее разработанной градостроительной документации – проекта «Генеральный план Лозновского сельского поселения», выполненный ООО «М.Градо» в 2010 году. В настоящее время проект рассмотрен всеми заинтересованными инстанциями, проведены публичные слушания и проект рекомендован к утверждению.

Основная цель настоящей работы – «Правил землепользования и застройки Лозновского сельского поселения» является:

- создание условий для застройки территорий Лозновского сельского поселения;
- подготовки документации по застройке территории и проведения аукционов по предоставлению земельных участков в целях жилищного и иных видов строительства;
- эффективного землепользования и развития территорий муниципального образования;
- выполнения требований федерального законодательства в части недопустимости использования процедур предварительного согласования мест размещения объектов при отсутствии правила землепользования и застройки;

Настоящий проект выполняется в три этапа.

Первый этап – подготовительный. Исходные материалы предоставляются заказчиком, хранятся в архиве ООО «М.Градо» и используются организацией для работы (заказчику не передается).

Второй этап – ТОМ 2.

«Порядок регулирования землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования». Этот этап разрабатывается на основе ранее выполненного генерального плана и содержит статьи по правовому регулированию.

Третий этап – ТОМ 3.

Третий этап выполняется на основании первых двух этапов. На этом этапе оформляется графическая карта градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования территорий. Текстовые материалы содержат статьи о градостроительных регламентах и статьи о благоустройстве и дизайне.

Правила разработаны с учетом основных положений Градостроительного кодекса Российской Федерации, отдельных положений Гражданского и Земельного кодексов Российской Федерации, Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», законодательств Российской Федерации «Об охране памятников истории и культуры» и охране окружающей среды, законодательств

Белгородской области о градостроительстве, устава поселения.

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;

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

Правила обязательны для физических, юридических и должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную деятельность на территории Лозновского сельского поселения. Правила разрабатываются на срок реализации генерального плана Лозновского сельского поселения – на 20 лет – до 2028 года включительно.

В течение этого срока по мере необходимости необходимо осуществлять актуализацию Правил землепользования и застройки.

Проект выполнен на основании действующих нормативных документов, авторским коллективом в составе:

Директор ООО «М.Градо»	Ильяев С.С.
Руководитель проекта	Афони́на Е.Н.
Главный архитектор проекта	Афони́на Е.Н.
Графическое оформление	Цыганко М.В.

ГЛАВА I. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ С ОГРАНИЧЕНИЕМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.

Статья 49. Карта градостроительного зонирования территорий с ограничением градостроительной деятельности.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, при разработке градостроительной документации о градостроительном планировании развития Лозновского сельского поселения, была разработана карта градостроительного зонирования территорий с ограничением градостроительной деятельности. На карте всем территориальным зонам поселения присвоен индекс, а в данной записке приведен вид использования территорий и устанавливающие ограничения на их использование для осуществления градостроительной деятельности.

Все земли Лозновского сельского поселения подразделяются на следующие категории (согласно ст.7 земельного кодекса):

- 1) земли сельскохозяйственного использования;
- 2) земли поселений;
- 3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики и других инженерных коммуникаций, земли иного социального назначения;
- 4) земли особо охраняемых территорий и объектов;
- 5) земли лесного фонда;
- 6) земли водного фонда;
- 7) земли запаса.

Деление земель по их целевому назначению является характерной чертой российского земельного права и служит определению специфического правового режима охраны и использования земель в зависимости от их целевого назначения.

Земли лесного фонда, земли водного фонда, земли особо охраняемых территорий создают так называемый экологический каркас поселения.

Территории внутри защищаемого экологического каркаса - это территории, освоение которых, регулируется уполномоченными государственными органами. Регулирование их «освоения» осуществляется не посредством функционального зонирования в системе градостроительной деятельности, а посредством иного зонирования, которое осуществляется вне системы градостроительной деятельности.

Другими словами, при территориальном планировании осуществлять функциональное зонирование внутри указанного экологического каркаса территорий (внутри земель лесного и водного фонда, внутри особо охраняемых природных территорий, внутри земель обороны и безопасности, внутри сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения) нет никакой необходимости. Вот почему Российская Федерация, субъекты Российской Федерации при подготовке своих документов территориального планирования не осуществляют функциональное зонирование этих территорий.

Из всех земель Лозновского сельского поселения в работе основной «упор» делается на использование земель поселений.

Согласно статье 83 Земельного кодекса вводится понятие – *земли поселений*:

- землями поселений признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития городских и сельских поселений и отделенные их чертой от земель других категорий;

- порядок использования земель поселений определяется в соответствии с зонированием их территорий.

На территории Лозновского сельского поселения находится один населенный пункт: село Лозное, которое одновременно является и центром поселения. Населенный пункт имеет свои границы, которые генеральным планом уточнялись. Правила формируют нормативно-правовую основу использования зон территорий село Лозное посредством регламентов. Зонирование направлено на обеспечение благоприятной среды жизнедеятельности:

- защиту территорий от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и технического характера;

- предотвращение чрезмерной концентрации населения и производства;

- загрязнения окружающей природной среды;

- охрану и использование особо охраняемых природных территорий, в том числе природных ландшафтов;

- территорий историко-культурных объектов;

- а также сельскохозяйственных земель и лесных угодий.

На использование территорий по ряду причин (установление водоохранных зон, СЗЗ зон, сложный рельеф и т.п.) вводятся особые условия их использования - определяется функциональное их назначение и интенсивность использования.

Документы зонирования территорий утверждаются и изменяются нормативными правовыми актами местного самоуправления согласно правилам землепользования и застройки.

Данные о видах и интенсивности использования территорий установленных зон и об ограничениях на их использование включаются в правила землепользования и застройки (правила застройки) Лозновского сельского поселения.

Территориальные зоны установлены с учётом:

1) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования (установление регламентов разрешенного строительства);

2) параметров их планируемого развития, определенных Генеральным планом Лозновского сельского поселения;

3) определенных Градостроительным кодексом РФ территориальных зон;

4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

5) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства,

расположенным на смежных земельных участках.

На карте выделены зоны ограничений градостроительной деятельности, показаны границы санитарно-защитных зон, водоохранных зон, зон санитарной охраны водозабора, зоны исторического и культурного наследия.

Статья 50. Принципы территориального зонирования.

Принцип 1. Ограничения прав собственников на использование и развитие недвижимости в интересах сообщества граждан.

Одной из важнейших сторон градостроительного регулирования является установление и регулирование конкретных (актуальных) прав собственников объектов недвижимости в отношении их использования и развития путем строительства и реконструкции. Право собственности представляет собой сложную юридическую конструкцию, особенно в сфере недвижимости. Это право организовано как конгломерат различных прав. В соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации право собственности на недвижимость включает права владения, распоряжения и пользования своим имуществом.

Право владения представляет собой юридически обеспеченную возможность осуществлять фактическое обладание имуществом.

Право распоряжения представляет собой юридически обеспеченную возможность определять юридическую судьбу имущества. Собственник по своему усмотрению может совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие законодательству и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе:

- отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, например, путем продажи или договора мены;
- передавать имущество, оставаясь его собственником, или свои полномочия по владению, пользованию и распоряжению имуществом;
- отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, например, вносить в качестве уставного капитала;
- распоряжаться имуществом иным образом, например, завещать его и дарить.

Право пользования представляет собой юридически обеспеченную возможность извлекать из имущества его полезные естественные свойства, а также получать от него выгоду в различных формах.

Действия по владению и распоряжению недвижимостью регламентируются Гражданским кодексом, Земельным кодексом и иными законами Российской Федерации. Сложнее дело обстоит с пользованием или использованием недвижимости.

Градостроительное зонирование - это система, предназначенная для установления и градостроительного регулирования прав собственников недвижимости или инвесторов только на ее использование и развитие - реконструкцию и строительство.

Первая идея состоит в том, что использование недвижимости обязательно должно регламентироваться в интересах сообщества.

Поэтому в регламентах определены ограничения использования собственниками принадлежащих им территорий – устанавливаются сервитуты.

Публичный сервитут устанавливается в интересах Лозновского сельского поселения – право ограниченного пользования земельным участком (без его изъятия). Публичные сервитуты устанавливаются постановлением Главы поселения в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов местного самоуправления или местного населения.

Публичные сервитуты могут быть срочными и постоянными, то есть установленными на определенный срок, либо без указания определенного срока.

Публичные сервитуты могут устанавливаться для:

- прохода или проезда через земельный участок;
- использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
- размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
- проведения дренажных работ на земельном участке;
- забора воды и водопоя;
- временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;
- свободного доступа к прибрежной полосе, придорожной полосе;
- в иных случаях, установленных действующим законодательством.

Осуществление публичного сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен.

В случаях, если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка, землепользователь, землевладелец вправе требовать изъятия, в том числе путем выкупа у него данного земельного участка с возмещением убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

В случаях, если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его собственник вправе требовать от органа государственной власти или органа местного самоуправления, установивших публичный сервитут, соразмерную плату.

Лица, права и законные интересы которых затрагиваются установлением публичного сервитута, могут осуществлять защиту своих прав в судебном порядке.

Публичный сервитут подлежит государственной регистрации в соответствии с требованиями гражданского законодательства.

Принцип 2. Публичность градостроительного зонирования.

Процедуры градостроительного зонирования, согласно которым регулируются права использования, рассматриваются заявки, осуществляются согласования и принимаются решения, определяющие выдачу разрешений на строительство, являются публичными.

Градостроительное зонирование относится к публичному типу регулирования - оно устанавливает регламенты и процедуры заранее, для всех собственников, инвесторов, заявителей в одном и том же формате и публично предъявляется поселковому сообществу.

Принцип 3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке.

К важнейшим принципам градостроительного зонирования относится обеспечение равных прав для всех собственников, пользователей недвижимости, а также инвесторов в применении норм градостроительного регулирования, а также доступа к информации о правах использования и о возможностях строительного развития.

Статья 51. Виды территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории Лозновского сельского поселения.

На территориях земель поселения – села Лозное Лозновское сельского поселения находятся следующие зоны:

- зона жилой застройки,
- общественно-деловые зоны;
- зоны рекреационного назначения;
- производственные, коммунальные и складские зоны;
- зоны сельскохозяйственного использования;
- зоны инженерной и транспортной инфраструктуры;
- зоны специального назначения;
- зоны с особыми условиями использования территории.

Для каждой выделенной зоны на карте градостроительного зонирования прописаны регламенты - виды разрешенного использования.

Виды разрешенного использования подразделяются на те, которые выбираются застройщиком из перечня основных и вспомогательных видов разрешенного строительства самостоятельно и дополнительных разрешений и согласований в этом случае не требуется.

А вот выбор разрешенного строительства из перечня условно-разрешенного строительства – требует дополнительного согласования.

Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно – разрешенный вид использования участка или объекта капитального строительства действует согласно ст.39 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

Перечень зон Лозновского сельского поселения.

Таблица 1.

Кодовые обозначения территориальных зон	Наименование территориальных зон
Зона жилой застройки:	
0101	Существующая, уплотняемая и реконструируемая застройка индивидуальными жилыми домами, с приусадебными (приквартирными) участками.
Общественно – деловые зоны:	
Ц	Зона многофункционального общественного центра.
Д	Зона учебно-образовательного назначения.
Зоны рекреационного назначения:	
Р-1	Зона мест отдыха общего пользования.
Р-2	Зона сельских природных территорий.

Кодовые обозначения территориальных зон	Наименование территориальных зон
Р-3	Зона базы отдыха.
Зоны сельскохозяйственного использования:	
СХ	Земли сельскохозяйственного использования, за границами населенных пунктов.
СХ-1	Зоны сельскохозяйственных угодий.
СХ-2	Зона объектов сельскохозяйственного назначения.
СХ-3	Зона садоводства.
Производственные, коммунальные и складские зоны.	
ПК-1	производственные, коммунальные и складские зоны с СЗЗ 100 и 50 метров.
Зоны транспортной инфраструктуры.	
Т-1	Зона существующих и проектируемых автодорог регионального и местного значения.
Т-2	Зона улиц внутри населенных пунктов.
Зоны инженерной инфраструктуры.	
И-1	Зоны инженерной инфраструктуры.
Зоны специального назначения	
С-1	Зона кладбищ.
С-2	Зона размещения отходов производства и потребления – мусоросвалка.
Зоны с особыми условиями использования	
ОК	Зона объектов культурного наследия.
В	Водоохранные и прибрежные защитные полосы водных поверхностей.
В-1	Водоохранные зоны водозаборных сооружений.
СЗЗ	Санитарно – защитные зоны.
Особо охраняемые территории	
ГЛФ	Территория Гослесфонда.
Л	Леса, лесопосадки.

ГЛАВА II. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.

Статья 52. Общие положения.

52.1. Настоящими Правилами землепользования и застройки Лозновского поселения (далее по тексту – Правила), установлены градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования существующих и проектируемых земельных участков и объектов капитального строительства, а также предельных размеров и предельных параметров разрешенного строительства.

52.2. Решения по застройке и землепользованию (в форме распоряжений администрации Лозновского сельского поселения) принимаются на основе установленных регламентов, которые действуют в пределах выделенных проектом зон. Регламенты и распространяются на все, расположенные в одной и той же зоне земельные участки, иные объекты недвижимости, независимо от форм собственности.

Исключения составляют:

- **внесенные в официальные списки объекты недвижимости, являющиеся памятниками истории и культуры и вновь выявленные объекты, представляющие**

историко-культурную ценность, в отношении которых уполномоченными органами принимаются в индивидуальном порядке решения об их содержании (консервации, воссоздании, реставрации, реконструкции и др.) согласно законодательству об охране и использовании памятников истории и культуры;

- **включенные в официальные списки памятники природы и охраняемые природные территории, решения по которым принимаются в индивидуальном порядке согласно законодательству об охране природной среды;**

- **транспортные и инженерно-технические коммуникации, в том числе железные дороги, автомобильные магистрали, улицы, дороги, проезды, на которые действие зональных градостроительных регламентов не распространяется** (использование территорий в границах отвода транспортных и инженерных коммуникаций, а также технических зон инженерных сооружений, определяется их целевым назначением).

52.3. Градостроительные регламенты в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции и нового строительства объектов капитального строительства устанавливаются по индивидуальным проектам в следующем составе:

- минимальная площадь земельных участков;
- коэффициент использования территории;
- минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков;
- максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений;
- максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков. В число надземных этажей включаются технический, мансардный и цокольный, а также прочие этажи, предусмотренные соответствующими строительными нормами и правилами как надземные;
- максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков;
- максимальная общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения на территории земельных участков. В расчет общей площади входит площадь объектов не жилого назначения, расположенных на всех этажах зданий (включая технический, мансардный, цокольный и подвальный /подвальные);
- максимальное количество машино - мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков;
- максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки.

Статья 53. Установление градостроительных регламентов.

53.1. Принцип построения границ зон градостроительных регламентов.

На схеме градостроительного зонирования Лозновского сельского поселения выделены зоны, к которым приписаны градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости.

Границы зон должны отвечать требованию однозначной идентификации

принадлежности каждого земельного участка только одной из зон, выделенных на схеме зонирования.

Указанные границы устанавливаются по:

- красным линиям, которые условно наносятся от центральной разделительной линии магистралей и улиц, с учетом их рекомендуемого генеральным планом профиля;
- границам земельных участков;
- границам полос отвода для коммуникаций;
- административным границам населенных пунктов;
- естественным границам природных объектов;
- иным границами.

Настоящие правила застройки разработаны с учетом границ зон, которые проходят по центральным (осевым) разделительным линиям магистралей, улиц, проездов. Несмотря на то, что территории общего пользования (линейные объекты) в этом случае включены в состав зоны, ничего не меняется. Норма Правил так и гласит: **«градостроительные регламенты не действуют для линейных объектов, включенных в состав территориальных зон»**. Принятый вариант трассировки границ имеет одно существенное преимущество - он не «завязывает» границы зон на красные линии. Это важно в условиях, когда часть населенного пункта и кварталов не имеют красных линий вообще или имеют устаревшие красные линии, установленные по старым проектам детальной планировки. Еще более важно, что процесс межевания земель в поселении начался и пока далек от завершения. Именно сейчас идет активное перераспределение участков, их формирование и продажа из государственных или муниципальных земель в частные руки. Еще практически не начато межевание земель в микрорайонах. Поэтому, если границы зон не зависят от красных линий, то они будут устойчивы на длительный период времени, несмотря ни на какие трансформации в связи с межеванием земель и изменением их правового статуса.

Проектом генерального плана предлагается следующая классификация улиц внутри сел:

1. Межмуниципальная дорога (в пределах населенного пункта 35-40 м)
2. Магистральная транспортно-пешеходная улица (размер в красных линиях принимается 28-30 метров, ширина проезжей части – 7 метров). По этим улицам осуществляется связь жилых районов с зоной центра и производством, внешними дорогами, от оси улицы до границы земельного участка - расстояние необходимо соблюдать, как минимум – 14 метров, при этом максимальный размер 15 метров – является приоритетным.
3. Основные жилые улицы (размер в красных линиях 20 - 25 метров, ширина проезжей части - 7 метров). Эти улицы связывают жилую застройку с магистральными транспортно – пешеходными улицами, от оси улиц до границ земельных участков – минимум расстояние должно составлять 10 метров, при этом максимальный размер 12,5 метров является приоритетным.
4. Подъезды к жилым домам (размер в красных линиях 15 метров, ширина проезжей части 6 метров) от оси проезда до границ земельных участков – минимум 7 метров, при этом максимальный размер – 7,5 м. является приоритетным.

53.2. Формирование необходимого профиля улиц и дорог в поселении.

Процесс формирования профиля улиц внутри населенных пунктов сложный процесс, так как жилая индивидуальная застройка уже существует, участки сложились. Однако необходимо будет ревизировать фронтальные размеры участков, с учетом выполнения необходимых размеров, до красных линий (при выдаче разрешений на строительство, при оформлении участков в собственность).

Жилая, сформировавшаяся застройка, выходящая за красные линии не подлежит, конечно же, сносу, но новая застройка и пристройки капитальные к существующим домам должны будут выдаваться не менее минимальных размеров от красных линий, прописанных Правилами. Так постепенно будет формироваться необходимый профиль улиц внутри населенных пунктов.

Если же жилые дома мешают движению транспорта, или загораживают обзор, то они должны будут снесены (путем выкупа).

53.3. Дополнительные градостроительные регламенты.

Дополнительные градостроительные регламенты устанавливаются:

- к характеристикам и параметрам сомасштабности новых построек к ранее возведенным, а также решениям фасадов зданий в соответствии с исторически сложившимся архитектурным окружением;

- к порядку производства работ в зонах охраны памятников истории;

- по экологическим условиям и чрезвычайных ситуаций выделены зоны, к которым приписаны дополнительные градостроительные регламенты, определяющие действия (разрешаемые и/или запрещаемые), связанные с охраной и рациональным использованием окружающей природной среды, обеспечением экологической безопасности населения, снижением риска возникновения ЧС.

К земельному участку, иному объекту недвижимости, расположенному в зонах риска (выделенных на карте градостроительного зонирования территорий с ограничением градостроительной деятельности), применяются все градостроительные регламенты, приписанные к этим зонам.

Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости, расположенного в пределах поселковой черты, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- градостроительным регламентам по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости для соответствующей зоны, обозначенной на схеме градостроительного зонирования;

- дополнительным градостроительным регламентам по условиям ЧС, по условиям охраны историко-культурной среды или по экологическим условиям - когда земельный участок расположен в соответствующих зонах, выделенных на карте градостроительного зонирования с ограничениями градостроительной деятельности;

- иным документально зафиксированным ограничениям на использование недвижимости, включая нормативные правовые акты и договоры об установлении публичных частных сервитутов, иные документы.

53.4. Собственники, землепользователи, землевладельцы и арендаторы недвижимости имеют право выбирать и менять виды использования недвижимости, разрешенные как основные и сопутствующие для соответствующих зон (в рамках только разрешенного перечня).

Измененный вид использования недвижимости подлежит обязательной регистрации (учету) в установленном порядке.

53.5. Градостроительные регламенты по параметрам разрешенного строительного изменения объектов недвижимости могут включать:

- размеры земельных участков, включая линейные размеры предельной ширины участков по фронту улиц (проездов) и предельной глубины участков;
- минимальные отступы построек от границ земельных участков;
- предельную (максимальную и/или минимальную) этажность либо высоту построек;
- максимальный процент застройки участка,
- а также минимальные отступы от границ и построек на соседних участках.

Сочетания указанных параметров и их предельные значения устанавливаются индивидуально применительно к каждой зоне на схеме градостроительного зонирования

53.6. Озелененные общественные территории - парки, скверы, бульвары, а также дороги, проезды и иные пешеходно - транспортные коммуникации - разрешены на территориях всех выделенных на схеме зон.

53.7. Территории общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, дорогами, набережными, скверами, бульварами, закрытыми водоемами, и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации. Территории общего пользования предназначены для удовлетворения общественных интересов населения.

53.8. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования для отдельных земельных участков (электро-, газо-, тепло-, водоснабжение, канализация, телефонизация и т.д.), являются всегда разрешенными при условии соответствия строительным, противопожарным, санитарно-эпидемиологическим нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности, а также условиям устойчивого функционирования систем транспортной и инженерной инфраструктур, экологическим требованиям, а также условиям сохранности памятников истории и культуры при производстве работ, что подтверждается при согласовании проектной документации.

53.9. Объекты и сооружения, предназначенные для инженерно-технического обеспечения объектов недвижимости на территории одного или нескольких кварталов (зон), могут располагаться на отдельном земельном участке и являться самостоятельными объектами недвижимости.

53.10. При предоставлении земельных участков под застройку в общественно – деловой и жилой зонах населенных пунктах, осуществлять строительство объектов жилого и общественного назначения по индивидуальным проектам.

53.11. Градостроительные регламенты в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства при новом строительстве объектов капитального строительства устанавливаются согласно разработанным проектам.

53.12. Размеры участков при индивидуальных жилых домах, когда производится уплотнение, реконструкция или деление участка на несколько используется следующий принцип:

1. К каждому участку должен быть обеспечен подход или подъезд.
2. Размер участка принимать по проектам.

Статья 54. Виды разрешенного использования земельных участков и иных объектов капитального строительства в различных территориальных зонах, рассматриваемой территории поселения.

Градостроительные регламенты по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают несколько видов разрешенного использования: **основные, вспомогательные, условно разрешенные.**

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства не могут быть запрещены при условии соблюдения строительных норм и правил, стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, санитарно-гигиенических норм и правил, а также обязательных требований настоящих Правил.

Вспомогательные виды использования недвижимости, рассматриваются как дополнительные виды использования по отношению к основному виду использования. На них не требуется дополнительного разрешения, и они могут выполняться на территории землепользователя при условии соблюдения строительных норм и правил, стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, санитарно-гигиенических норм и правил, а также обязательных требований настоящих Правил.

Условно разрешенные виды использования недвижимости, допустимые только в качестве условных по отношению к основным видам разрешенного использования и вспомогательным разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

На этот вид использования территории необходимо получение специальных согласований (см. статью 39 Градостроительного кодекса). Перечни условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства, указанные в градостроительных регламентах, не являются закрытыми. По результатам публичных слушаний Глава поселения имеет право предоставить разрешение на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Наличие трех разновидностей видов разрешенного использования определяет один из главных эффектов градостроительного зонирования - гибкость этого инструмента регулирования, позволяющего применять его в различных ситуациях с максимальной выгодой, как для собственника (предпринимателя, инвестора), так и для соблюдения интересов местного сообщества в целом. Суть разделения разрешенных видов использования на три

группы состоит в том, что в каждую из них входят виды деятельности с разной степенью конфликтности.

Однако бывают случаи, когда такие решение самостоятельно нельзя применять и нужно **дополнительное согласование**.

Указанный порядок устанавливается применительно к случаям, **когда:**

- при изменении одного вида разрешенного использования недвижимости на другой разрешенный вид использования **затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости**. В этих случаях необходимо разрешение на строительство.

- при изменении одного вида разрешенного использования на другой вид разрешенного использования недвижимости при условии, что не затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости, однако решение не соответствует заданным размерам, например по высоте.

В этих случаях собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости направляет уведомление о намерении изменить вид использования недвижимости в орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности Лозновского сельского поселения, который в установленном порядке и в установленный срок представляет заявителю заключение о возможности или невозможности реализации намерений заявителя без осуществления конструктивных преобразований.

Основные виды использования - это в принципе не конфликтные виды деятельности, их соседство не приведет к потерям в стоимости недвижимости или ухудшению условий ведения бизнеса соседа.

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

Главное отличие разрешенного использования от целевого назначения состоит в том, что собственник (пользователи, арендатор, инвестор) имеет право сам, по своему усмотрению, выбирать и менять разрешенные виды использования недвижимости в пределах установленных правилами списка видов и ограничений. Это существенно меняет инвестиционный климат поселения, поскольку восстанавливает общественную справедливость. В системе градостроительного зонирования публичная власть заранее устанавливает список видов использования как некий ограниченный набор вариантов, допустимых для данного места, а собственник или инвестор, рискуя своими деньгами, сам осуществляет выбор из предложенного списка. Тем самым сохраняется контроль административных органов за землепользованием в целом, но при этом остается достаточно свободы для индивидуального принятия решений.

Таким образом, достигается еще один важный компонент баланса интересов между частными и общественными интересами.

Однако бывают случаи, когда такие решение самостоятельно нельзя применять и нужно дополнительное согласование.

Условно разрешенные виды использования - это виды деятельности, которые нежелательны в данном месте, если они осуществляются в полном объеме как самостоятельный бизнес. Однако они составляют часть основной разрешенной деятельности или функции и поэтому могут появляться только в пределах участка собственника, где реализуется основная деятельность или функция. Характерный пример - гостевые стоянки автомобилей при индивидуальных жилых домах. Сами по себе стоянки автомобилей как отдельный объект и вид деятельности на отдельном участке в данном случае запрещаются и не входят в списки разрешенного использования для рассматриваемой зоны. Если же на участке расположен жилой дом и собственнику нужна гостевая парковка, то он имеет право ее построить на своем участке.

Собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости запрашивает разрешение на изменение основного разрешенного вида использования на иной вид использования, требующий разрешения по специальному согласованию.

Градостроительное зонирование – это правовой язык общения местной публичной власти с частными лицами – инвесторами и правообладателями недвижимости. Особенность этого языка состоит в том, что публичная власть не претендует указывать в императивном порядке частным лицам, что им конкретно предстоит делать, но официально предъявляет им некоторые юридические рамки для свободного предпринимательства, которое выгодно двум сторонам – и публичной власти, и частным лицам.

Правила – это гибкий документ. Списки видов разрешенного использования, как и другие регламенты, должны постоянно обновляться, дополняться новыми видами объектов и деятельности. Конечно, изменение Правил не может производиться каждый раз, как только появляется новый вид деятельности. Однако после того, как появление новых видов использования превращается в тенденцию, они должны вноситься в списки регламентов согласно установленной процедуре внесения изменений в правила землепользования и застройки.

Решения об изменении одного вида разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.

Статья 55. Использование действующей нормативной документации для регламентирования.

Регламенты Лозновского сельского поселения на разрешенный вид использования участков и объектов капитального строительства принимается в проекте согласно принятому зонированию. На момент установления регламентов в настоящем документе действовали нормы, которые были утверждены до ноября 2010 года. Правила – гибкий документ, поэтому в правилах приводятся минимальные и максимальные параметры ограничений разрешенного строительства, действующие на текущий момент, в случае изменения которых, необходимо

будет производить актуализацию Правил и вносить изменения в Правила, согласно действующему законодательству.

Статья 56. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений, участков.

Красные линии, если они не закреплены проектом, определяются способом, описанным в статье 53.1. Ниже приводятся максимально допустимые выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений.

56.1. Выступы за красную линию частей зданий, сооружений допускаются в отношении:

- **ступеней и пандусов** для входа посетителей, в том числе инвалидов на инвалидных колясках и посетителей с детскими колясками в помещения, расположенные выше уровня тротуара;
- **приямков** для организации входа посетителей, в том числе инвалидов на инвалидных колясках и посетителей с детскими колясками, в помещения, расположенные ниже уровня тротуара; приямков подвальных или полуподвальных окон;
- **козырьков** над входами, включая:
 - «висящие» на кронштейнах;
 - опирающиеся на колонны;
- **колонн, пилястров, карнизов** и подобных архитектурных деталей, выступающих из фасадных стен на уровне цоколя и выше;
- **балконов, эркеров** и подобных частей, выступающих из фасадных стен на уровне, начиная со 2-го этажа, но не менее высоты 3 метра над уровнем тротуара.

Выступ за красную линию карниза здания (при высоте карниза не менее 3 метров от уровня тротуара) определяется архитектурным проектом здания.

56. 2. Балконы и эркеры могут выступать за красную линию не более чем на 1,5 метра, но не более чем на половину ширины тротуара.

56. 3. Выступы за красную линию следующих частей зданий:

- ступеней и пандусов для входа в помещения, расположенные выше или ниже уровня тротуара;
- приямков подвальных или полуподвальных окон;
- козырьков над входами

не должны уменьшать пропускную способность тротуара ниже действующих нормативов, препятствовать возможности нормальной эксплуатации подземных сетей и сооружений, препятствовать действиям служб экстренной помощи и ликвидации чрезвычайных ситуаций. Предельные размеры выступов этих частей зданий и другие требования к ним устанавливаются региональными нормативами градостроительного проектирования.

Выступы за красную линию ступеней и приямков допускаются в соответствии с проектом планировки территории, либо по согласованию с отделом

56. 4. Существующие на момент вступления в силу настоящих Правил части зданий, строений, сооружений, размеры выступов которых превышают предельные размеры выступа за красную линию, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с указанными нормами, за исключением случаев, если их использование опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды или наносит ущерб объектам культурного наследия.

Статья 57. Регламенты жилой зоны.

В настоящем проекте в составе жилой зоны выделена только одна зона для регламентирования:

0101- существующая, уплотняемая и реконструируемая застройка индивидуальными жилыми домами, с приусадебными участками

На территории жилой застройки разрешается размещать объекты и строения для занятий индивидуальной трудовой деятельностью (без нарушения принципов добрососедства) в соответствии с санитарными и противопожарными нормами. Предприятия обслуживания допускается размещать в отдельно стоящих нежилых строениях на участках жилой застройки или встроенно-пристроенных к жилому дому нежилых помещениях, с изолированными от жилой части дома входами.

В Правилах приводится расширенный список объектов повседневного спроса для возможного развития коммерческой деятельности.

57.1. Регламенты существующей, уплотняемой и реконструируемой застройки индивидуальными жилыми домами, с приусадебными (приквартирными) участками.

Зона существующей, уплотняемой и реконструируемой, проектируемой жилой застройки с приусадебными участками (**0101**) в Лозновском сельском поселении, выделена для обеспечения правовых условий функционирования существующих жилых кварталов, с предлагаемым проектом разрешенным набором услуг местного значения.

Таблица 2.

№	Тип регламента	Содержание регламента
Индекс зоны-0101		Существующая, реконструируемая и уплотняемая застройка индивидуальными жилыми домами, с приусадебными (приквартирными) участками.
1. Виды разрешенного использования применяются на основании санитарных, противопожарных норм, норм инсоляции жилых помещений.		
1.	Основные виды разрешенного использования.	<ol style="list-style-type: none"> 1. <u>Жилые дома:</u> <ul style="list-style-type: none"> • отдельно стоящие жилые дома с земельными участками при доме, квартире; • блокированные жилые дома с участками при каждой квартире. 2. <u>Приусадебные участки:</u> <ul style="list-style-type: none"> • выращивание сельскохозяйственных культур - цветов, овощей, фруктов; • сады, огороды, палисадники (в пределах границ земельного участка, запрещается палисадники выводить за границы участка).

№	Тип регламента	Содержание регламента
2.	Вспомогательные виды разрешенного использования.	<ol style="list-style-type: none"> 1. <u>Жилые постройки:</u> <ul style="list-style-type: none"> • летние гостевые домики. 2. <u>Хозяйственные постройки:</u> <ul style="list-style-type: none"> • площадки: детские, площадки отдыха; • строения и здания для индивидуальной трудовой деятельности (типа столярных мастерских), без нарушения принципов добрососедства; • хранение инструмента, сельскохозяйственного инвентаря и малой механизации; • постройки для содержания домашнего скота и птицы; • хранения и обработки продуктов подсобного хозяйства. 3. <u>Бытовые постройки:</u> <ul style="list-style-type: none"> • отдельно стоящие гаражи на 2-3-машины не предназначенные для осуществления предпринимательской деятельности; • сооружения, связанные с выращиванием цветов, фруктов, овощей (теплицы, парники, оранжереи); • индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды на полив, индивидуальные колодцы; • индивидуальные бани, надворные туалеты при условии канализования стоков, выгребные ямы; • индивидуальные тепловые пункты.
3.	Условно - разрешенные виды использования - требуется испрашивать разрешения.	<ol style="list-style-type: none"> 1. <u>Объекты обслуживания повседневного пользования встроено – пристроенные или отдельностоящие на приусадебном участке:</u> <ul style="list-style-type: none"> • парикмахерские, косметические кабинеты; • фотоателье; • приемные пункты прачечных и химчисток; • медицинские кабинеты; • аптеки; • магазины повседневного спроса до 100 кв. м.; • кафе и другие предприятия общественного питания с количеством посадочных мест до 50, встроены, пристроены; • бани, сауны, бассейны индивидуального пользования; • открытые стоянки, но не более чем на два легковых автомобиля на 1 земельный участок; • оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары). <p>Предприятия обслуживания допускается размещать в отдельно стоящих нежилых строениях на участках жилой застройки или встроено-пристроенных к жилому дому нежилых помещениях, с изолированными от жилой части дома входами (см. прим.1).</p> 2. <u>Объекты обслуживания повседневного пользования, строительство которых возможно в жилых кварталах на отдельных участках:</u> <ul style="list-style-type: none"> • почтовые отделения; • отделения и участковые пункты милиции; • пункты оказания первичной медицинской помощи; • кафе и другие предприятия общественного питания отдельно стоящие • объекты, связанные с отправлением культа; • пошивочные мастерские, ремонты бытовой техники; • детские сады, иные объекты дошкольного воспитания; • магазины общей площадью более 100 кв.м; • слесарные и ремонтные мастерские; • спортзалы, бассейны открытые и закрытые; • киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения; • предприятия бытового обслуживания, художественные мастерские,

№	Тип регламента	Содержание регламента
		<p>мастерские изделий народных промыслов в отдельно стоящем здании общей площадью не более 120 кв.м;</p> <ul style="list-style-type: none"> • индивидуальное обслуживание клиентов в отдельно стоящем здании общей площадью не более 120 кв.м; • офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний; • мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам (столярные изделия, изделия художественного литья, кузнечно-кованые изделия) в отдельно стоящем здании общей площадью не более 150 кв.м; • площадки для вывоза бытового мусора (мусороудаление) с контейнерами; • сады, скверы, бульвары. <p>3. <u>Объекты инженерной и транспортной инфраструктуры:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы; • наземные сооружения линий электропередач, распределительные пункты и подстанции, трансформаторные подстанции; • повысительные водопроводные насосные станции, водомерные узлы • канализационные насосные станции; • размещение газораспределительных пунктов; • антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.
4.	Запрещается:	<p>1. Размещение в зоне жилой застройки объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду и здоровье населения (рентгеноустановок, магазинов стройматериалов, москательных химических товаров, автозаправочных станций, автомоек, стоянок сельскохозяйственной техники, распиловочных цехов и т. п.). Размещать вспомогательные строения, за исключением гаражей, со стороны улиц запрещается.</p>
II. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства.		
5.	Архитектурно-строительные требования:	<ul style="list-style-type: none"> • минимальная (максимальная) площадь земельных участков принимается согласно существующей, сложившейся структуре, при уплотнении и новом строительстве – принимать согласно проекту, который выполнить согласно действующим нормам; • минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы – 12 м; • максимальное количество – этажей – 2 , не считая мансардного этажа; • максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа - 7м; • максимальный процент застроенной территории для жилой застройки участка - 60%; • максимальная площадь строений для содержания мелких домашних животных и птицы – 10% от площади земельного участка; • минимальный отступ строений от передней границы участка (в случае, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) - 3 м; а в районе магистральных улиц – 6 метров; • расстояние от выступающей конструкции (свес кровли, входная группа до края проезда, шириной 6 м следует принимать – мин 4 м; • в существующих кварталах застройки в условиях реконструкции допускаются (на участке) строительные изменения, но в пределах противопожарных требований и санитарных норм, оформленные в установленном порядке; • строительство жилого дома и хозяйственных построек должно осуществляться в соответствии с проектом, согласованным с органами архитектуры и градостроительства; • объем и качество строительства, оснащение инженерным оборудованием, внешнее благоустройство земельного участка, его озеленение должны

№	Тип регламента	Содержание регламента
		<p>соответствовать проектной документации, согласованной органами архитектуры и градостроительства;</p> <ul style="list-style-type: none"> • в пределах рассматриваемого срока проводить мероприятия по утеплению жилых домов, по оформлению и отделке фасадов, согласовывая цветное решение с органами, уполномоченными в области архитектуры; • осуществлять постепенные мероприятия по выравниваю ограждений участков по проектам красных линий. <p>Минимальные расстояния между жилыми домами, объектами на соседнем участке и хозяйственными постройками - определять по действующим гигиеническим и противопожарным нормам (Федеральный закон от 22.07.2008 N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" (принят ГД ФС РФ 04.07.2008), другим действующим нормативам.</p> <p>- Временные строения должны располагаться от других зданий и сооружений на расстоянии не менее 15 м (кроме случаев, когда по другим нормам требуются иные противопожарные расстояния) или у противопожарных стен.</p> <p>- Ограждения земельных участков со стороны улиц должно быть, единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы и не превышать по высоте 2,0 м; ограждения между соседними земельными участками должны быть сетчатыми или решетчатыми на высоту не более 2,0 м по красной линии должно быть прозрачным.</p> <p>Для всех основных строений количество надземных этажей до 2, с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа.</p> <p>Специализированные площадки для мусорных контейнеров должны быть удалены на расстояние не менее 25 метров, от границ участков жилых домов, детских учебных заведений, озелененных площадок.</p> <p>При размещении учреждений и предприятий обслуживания на территории малоэтажной застройки следует учитывать требования следующих документов: СНиП 2.07.01-89*, Федеральный закон от 22.07.2008 N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" (принят ГД ФС РФ 04.07.2008), других действующих нормативов.</p>
III. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.		
6.	Установка сервитутов	Ограничение использования участков в интересах всех жителей (см. статью 50 настоящего проекта).
7.	Защита от опасных природных процессов.	На территориях, расположенных в границах водоохранных зон и границах 1% затопления, действуют дополнительные регламенты зон с особыми условиями использования в соответствии со статьей 67.
8.	Санитарно – гигиенические и экологические требования	Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохранных зонах установлены на основании Водного кодекса Российской Федерации от 03. 06.2006 г. № 74-ФЗ; При выполнении водоотведения – подключаться к централизованной системе канализации или осуществлять местное канализование (водонепроницаемые выгреб).

В существующей застройке могут быть нарушены действующие нормы. В этом случае особое внимание необходимо уделять профилактической работе с населением по недопущению ЧС и пожаров, использовать индивидуальные средства – огнетушители,

скважины на участках и т.п., принимать меры по защите конструкций (обработка специальными растворами и пр.)

Статья 58. Регламенты зоны многофункционального центра.

В градостроительстве, зоной многофункционального общественного центра называется одна из функциональных зон поселения, расположенная в центре поселения – в данном случае в центре села Лозное. Зона располагается в центральной части населенного пункта и предназначается в основном для расположения объектов управления, обслуживания и культурного досуга.

На территориях всех зон многофункционального центра особое внимание необходимо уделять проектированию и строительству парковок для служебного и личного транспорта, озеленению территорий общественных учреждений. Объекты обслуживания могут размещаться на первых этажах жилых домов и на отдельных земельных участках, являющихся территориями общего пользования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.

Объекты, размещаемые в данной территориальной зоне, должны соответствовать основным видам разрешенного использования на 75 % площади территории. До 25% территории допускается использовать для размещения объектов, назначение которых определено настоящими Правилами в качестве вспомогательных. К объектам, размещенным в центральной части предъявляются повышенные требования к оформлению и отделке фасадов, согласовывая предлагаемые решение с органами, уполномоченными в области архитектуры.

Зона многофункционального общественного центра (Ц) выделена для обеспечения правовых условий функционирования общественной застройки, с широким спектром коммерческих, обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения поселения, а также культурной активности населения.

Таблица 3.

№	Тип регламента	Содержание регламента
Индекс зоны – Ц		Зона многофункционального общественного центра
I. Виды разрешенного использования		
1.	Основные виды разрешенного использования:	<p><u>Объекты центра:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • администрация поселения; • объекты делового назначения (офисы, агенства и т.п.); • объекты обслуживания, ориентированные на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения; • объекты, связанные с отправлением культа; • учреждения культуры, библиотеки, • танцзалы; • отделения банков, сберкассы; • предприятия торговли (магазины, рынки), общественного питания, • аптеки; • почтовые отделения;

№	Тип регламента	Содержание регламента
		<ul style="list-style-type: none"> • скверы, бульвары, парки, площадки отдыха; • архивы, информационные центры; • универсальные спортивные и развлекательные сооружения и комплексы; • гостиницы; • музеи; • АТС, фирмы по предоставлению услуг сотовой связи.
2.	Вспомогательные виды разрешенного использования:	<p><u>Объекты:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • места парковки легковых автомобилей; • встроенные в здания гаражи и автостоянки; • элементы визуальной информации; • малые архитектурные формы; • автостоянки; • пункты охраны общественного порядка; • площадки для отдыха; • озеленение территорий общественных зданий; • существующая жилая застройка средней этажности (2-х – этажная); • общественные туалеты; • объекты ГО, укрытия в подвальных общественных учреждениях; • существующие здания средней этажности (двухэтажная жилая застройка).
3.	Условно разрешенные виды использования:	<ul style="list-style-type: none"> • дошкольные учреждения; • общеобразовательные школы; • временные сооружения мелкорозничной торговли; • здания смешанного использования: с жилыми единицами в верхних этажах и размещением в нижних этажах объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования; • жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы; • подземные гаражи, подземные и наземные автостоянки на отдельных земельных участках.
4.	Запрещается:	Изменение функционального назначения объектов социально-бытового и культурно - досугового обслуживания населения, которое влечет за собой снижение установленного государственными и муниципальными градостроительными нормативами уровня обслуживания населения.
II. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства		
5.	Архитектурно-строительные требования:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Расчетные показатели обеспеченности и размеры земельных участков социально-значимых объектов повседневного и периодического обслуживания должны быть приняты согласно нормам СНиП 2.07.01-89*, проекта генерального плана, другим действующим нормам. 2. В общественных зданиях и сооружениях следует создавать равные возможности получения услуг всеми категориями населения, в том числе и маломобильными (согласно СП 31-102-99). 3. Малые архитектурные формы и другие объекты благоустройства у общественных зданий должны иметь повышенную степень долговечности, а также отвечать эстетическим требованиям. 4. Вся общественная застройка в плане отделки и цветовых решений подлежит обязательному согласованию с уполномоченными органами в области архитектуры.

№	Тип регламента	Содержание регламента
III. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства		
6.	Санитарные и экологические требования:	<ul style="list-style-type: none"> • устройство бордюрного обрамления, проезжей части улиц, тротуаров, пандусов, газонов; • для защиты корней деревьев от вытаптывания предусматривать устройство на поверхности почвы железных или бетонных решеток, мощение булыжником на ширину кроны; • устройство пандусов в местах перепада уровней на путях движения маломобильного населения; • канализование осуществлять в соответствии с санитарными нормами.

Регламенты зоны учебно-образовательного назначения.

Зона учебно – образовательного назначения (Д) предназначена для размещения объектов, связанным с воспитанием и образованием детей.

Таблица 4.

№	Тип регламента	Содержание регламента
Индекс зоны - Д		Зона учебно- образовательного назначения.
I. Виды разрешенного использования		
1.	Основные виды разрешенные использования:	<p style="text-align: center;"><u>Детские учреждения:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Общеобразовательные школы; • Детские сады.
2.	Вспомогательные виды разрешенного использования:	<ul style="list-style-type: none"> • учебные полигоны; • хозяйственные участки; • производственные базы и мастерские учебных заведений; • физкультурно-оздоровительные площадки, стадион; • детские игровые площадки; • теплицы; • объекты инженерной инфраструктуры; • объекты пожарной охраны.
3.	Условно разрешенные виды использования:	<ul style="list-style-type: none"> • элементы дизайна, скульптурные композиции, объекты декоративно-монументального искусства; • малые архитектурные формы; • мастерские по мелкому ремонту мебели; • сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств, необходимых для учебного процесса; • прокладка магистральных инженерных коммуникаций на территории участков школьных, и дошкольных учреждений допускается в исключительных случаях, при отсутствии другого технического решения, по отдельному согласованию; • роллодром на специально оборудованной и огороженной площадке.
4.	Запрещается:	Строительство на территориях учебно-образовательных зон объектов, не связанных с учебно-воспитательным процессом.
II. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства		

№	Тип регламента	Содержание регламента
5.	Архитектурно-строительные требования:	<ul style="list-style-type: none"> • При проектировании и строительстве учитывать требования СНиП 2.08.02-89*. • Здания общеобразовательных учреждений не должны превышать 3-х этажей. • Высота ограждения общеобразовательных учреждений не должна превышать 2,0м и быть не менее 1,6м.
III. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства		
6.	Санитарно-гигиенические и экологические требования:	<ul style="list-style-type: none"> • В соответствии с п. 2.27 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, допускается размещать отраслевые учебные заведения в границах санитарно-защитных зон предприятий. • Противопожарные расстояния от мест организованного хранения и обслуживания транспортных средств до учебных заведений принимать согласно Приложению 3 настоящего проекта.

Статья 59. Регламенты зоны рекреационного назначения.

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

В иных случаях – применительно к частям территории в пределах данной зоны Р-1, которые относятся к территории общего пользования, отграниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

Р-1. Зона мест отдыха общего пользования.

Данная зона (Р-1) выделена для обеспечения правовых условий сохранения, использования и формирования земельных участков озеленения в целях кратковременного отдыха, спорта и проведения досуга населением.

Таблица 5.

№	Тип регламента	Содержание регламента
Индекс зоны – Р-1		Зона мест отдыха общего пользования
I. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.		
1.	Основные виды разрешенного использования:	<ul style="list-style-type: none"> • парки, скверы, бульвары, аллеи, иные зеленые насаждения; • игровые площадки, • спортплощадки; • танцплощадки, дискотеки; • летние театры и эстрады.

№	Тип регламента	Содержание регламента
2.	Вспомогательные виды разрешенного использования:	<ul style="list-style-type: none"> • вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха, занятий спортом, прокат игрового и спортивного инвентаря; • инженерные, транспортные и иные вспомогательные сооружения и устройства.
3.	Условно - разрешенные виды использования - требуется испрашивать разрешения:	<ul style="list-style-type: none"> • киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли, обслуживания и общественного питания; • малые архитектурные формы, фонтаны, скульптурные композиции; • автостоянки, парковки; • пункты оказания первой медицинской помощи; • объекты, связанные с отправлением культа*; • участковые пункты милиции; • площадки для выгула собак, с ограждением от основной зоны; • общественные туалеты; • павильоны, залы для проведения торжеств
II. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства.		
4.	Архитектурно-строительные требования:	<ul style="list-style-type: none"> • благоустройство и озеленение, парковой зоны производить по проекту; • минимальная площадь земельного участка - для данной зоны не устанавливается; • максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - определяются при разработке индивидуального проекта; • предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка, в случае, если значение не указано на схеме границ действия градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений и сооружений, определяются при разработке индивидуального проекта; • минимальные размеры озелененной территории земельных участков – 70%; • минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - в соответствии с Приложением 4.
III. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.		
5.	Санитарно-гигиенические и экологические требования:	<p>Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохранных зонах установлены следующими нормативными правовыми актами:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Водный кодекс Российской Федерации от 03. 06.2006 г. № 74-ФЗ.
6.	Защита от опасных природных процессов.	<p>На территориях расположенных в границах 1% затопления, действуют дополнительные регламенты зон с особыми условиями использования в соответствии со статьей 69.</p>

*)допускается применительно к религиозным объектам, не включающим в свой состав воскресные школы и помещения для временного и постоянного проживания.

Запрещается на территории возводить жилые здания, офисы, общественные учреждения, не связанные с функцией отдыха.

Р-2. Зона сельских природных территорий.

Данная зона (Р-2) выделена для обеспечения правовых условий сохранения природного ландшафта, экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, обеспечения рационального использования территорий.

Хозяйственная деятельность на территории зоны осуществляется в соответствии с регламентом, установленным настоящими Правилами.

Таблица 6.

№	Тип регламента	Содержание регламента
Индекс зоны - Р-2		Зона сельских природных территорий
I. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.		
1.	Основные виды разрешенного использования:	<ul style="list-style-type: none"> • сельские леса и лесопарки; • лугопарки, гидропарки, пойменные, приречные территории; • лесополосы; • лога.
2.	Вспомогательные виды разрешенного использования:	<ul style="list-style-type: none"> • вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха, занятий спортом; • инженерные, транспортные и иные вспомогательные сооружения и устройства.
3.	Условно - разрешенные виды использования - требуется испрашивать разрешения:	<ul style="list-style-type: none"> • места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха (специально оборудованные площадки размещать вне зоны затопления) с парковкой для автотранспорта; • малые архитектурные формы; • площадки для выгула собак. • общественные туалеты; • объекты пожарной охраны; • площадки для мусоросборников.
4.	Запрещается:	<ul style="list-style-type: none"> • Запрещается использование территории логов под свалки. • Запрещается любое строительство на крутых склонах и в зоне затопления.
II. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства.		
5.	Архитектурно-строительные требования:	<ul style="list-style-type: none"> • Минимальная площадь земельного участка - для данной зоны не устанавливается. • Условно разрешенные виды использования могут быть допущены, если их размещение не сопровождается сокращением площади зеленых насаждений. Возможно компенсационное озеленение в границах района зонирования. • Баланс территории: древесно-кустарниковые насаждения и открытые луговые пространства, водоемы –80-90%; дорожно-транспортная сеть – 2-5%; спортивные и игровые площадки – 5-10%. • Минимальное количество машино - мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - в соответствии с Приложением 4.
III. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.		

№	Тип регламента	Содержание регламента
6.	Санитарно-гигиенические и экологические требования:	<ul style="list-style-type: none"> • Запрещается использовать территорию под несанкционированные свалки. • Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохранных зонах установлены следующими нормативными правовыми актами: Водный кодекс Российской Федерации от 03. 06.2006 г. №74-ФЗ; • Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в лесных зонах установлены следующими нормативными правовыми актами: Лесной кодекс РФ от 04.12.2006 №200-ФЗ.
7.	Защита от опасных природных процессов:	Запрещается располагать объекты в границах зоны 1% затопления.

*)допускается применительно к религиозным объектам, не включающим в свой состав воскресные школы и помещения для временного и постоянного проживания.

Р-3. Зона базы отдыха.

Данная зона (Р-3) выделена для обеспечения правовых условий функционирования, использования и формирования земельных участков целях круглогодичного отдыха, спорта и проведения досуга населением.

Таблица 7.

№	Тип регламента	Содержание регламента
Индекс зоны - Р-3		Зона базы отдыха.
I. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.		
1.	Основные виды разрешенного использования:	<ul style="list-style-type: none"> • дома отдыха, базы отдыха; • детские оздоровительные лагеря и дачи дошкольных учреждений; • тренировочные базы, конноспортивные базы, велотреки; • спортклубы, яхтклубы, лодочные станции; • прокат игрового и спортивного инвентаря; • гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов, кемпинги, мотели; • спортзалы, залы рекреации (с бассейнами или без); • спортплощадки; • игровые площадки, площадки для национальных игр; • места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха; • пляжи; • киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания; • предприятия общественного питания (кафе, рестораны);
2.	Вспомогательные виды разрешенного использования:	<ul style="list-style-type: none"> • вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха, занятий спортом; • инженерные, транспортные и иные вспомогательные сооружения и устройства. • спасательные станции; • общественные туалеты;

№	Тип регламента	Содержание регламента
		<ul style="list-style-type: none"> • объекты пожарной охраны; • объекты, связанные с отправлением культа*; • парковки перед объектами обслуживающих, оздоровительных и спортивных видов использования; • площадки для мусоросборников. • малые архитектурные формы;
3.	Условно - разрешенные виды использования - требуется испрашивать разрешения:	<ul style="list-style-type: none"> • объекты пожарной охраны; • пункты оказания первой медицинской помощи; техрагаж.
II. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства.		
5.	Архитектурно-строительные требования:	<ul style="list-style-type: none"> • Минимальная площадь земельного участка - для данной зоны не устанавливается. • Минимальное количество машино - мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - в соответствии с Приложением 4.

Статья 60. Зоны сельскохозяйственного использования.

Зоны сельскохозяйственного использования на карте градостроительного зонирования выделены для двух направлений:

- для определения территорий, на которые прописываются регламенты;
- зоны, деятельность которых, не регламентируется настоящими Правилами (см. статью 49).

Зоны сельскохозяйственного использования, за границами населенных пунктов сельского поселения, которые обозначены на карте (СХ) - используются по назначению. Настоящими Правилами не регламентируются.

СХ-1. Зона сельскохозяйственных угодий.

Зона сельскохозяйственного использования (СХ-1) предназначена для выращивания сельхозпродукции открытым способом и выделена для обеспечения правовых условий сохранения сельскохозяйственных угодий, предотвращения их занятия другими видами деятельности при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости:

Таблица 8.

№	Тип регламента	Содержание регламента
	Индекс зоны - СХ-1	Зона сельскохозяйственных угодий
I. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального		

№	Тип регламента	Содержание регламента
строительства.		
1.	Основные виды разрешенного использования:	<ul style="list-style-type: none"> • поля и участки для выращивания сельхозпродукции; • сенокосы; • луга, пастбища, • многолетние насаждения (сады, пр.); • огороды; • лесополосы; • внутрихозяйственные дороги
2.	Вспомогательные виды разрешенного использования:	<ul style="list-style-type: none"> • инженерные, транспортные и иные вспомогательные сооружения и устройства для нужд сельского хозяйства.
3.	Условно разрешенные виды использования:	<ul style="list-style-type: none"> • базы крестьянских (фермерских) хозяйств; • участки для личного подсобного хозяйства; • здания, строения и сооружения, необходимые для функционирования сельского хозяйства; • склады.

СХ-2 Зона объектов сельскохозяйственного назначения.

Данная зона (СХ-2) выделена для сохранения объектов сельскохозяйственного назначения и обеспечивающих их инфраструктур, предотвращения их использования для других видов деятельности.

Таблица 9.

№	Тип регламента	Содержание регламента
Индекс зоны - СХ-2		Зона объектов сельскохозяйственного назначения
I. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.		
1.	Основные виды разрешенного использования:	<ul style="list-style-type: none"> • ток; • хранилища фруктов, овощей, зерна; • материальные склады; • АПК, хозяйство с содержанием животных до 100 или 50 голов, при этом соблюдать нормативные санитарные нормы до существующей застройки.
2.	Вспомогательные виды разрешенного использования:	<ul style="list-style-type: none"> • здания, строения и сооружения, необходимые для функционирования сельского хозяйства; • инженерные, транспортные и иные вспомогательные сооружения и устройства для нужд сельского хозяйства; • зеленые насаждения, выполняющие специальные функции; • складские объекты для целей сельскохозяйственного производства.
3.	Условно разрешенные виды использования:	<ul style="list-style-type: none"> • цеха для изготовления кормов; • сопутствующие объекты, связанные с данным производством; • стоянки и гаражи обслуживающего транспорта; • автостоянки для служебного и личного транспорта.
II. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства		

№	Тип регламента	Содержание регламента
4.	Санитарно-гигиенические и экологические требования:	<ul style="list-style-type: none"> запрещено увеличение мощности ферм, примыкающих к территории населенных пунктов, так как это вызовет увеличения санитарно – защитных зон (СЗЗ); новые объекты необходимо размещать с учетом выполнения санитарного разрыва до жилой застройки.

*) увеличение поголовья будет способствовать увеличению СЗЗ, что не допустимо (сельхозпроизводство соседствует с существующей жилой застройкой).

**) генеральным планом предусматривается установить биоустановки (для переработки навоза на удобрения и получения топлива – биогаза), которые позволят сократить СЗЗ. При необходимости производить корректировку Правил.

СХ-3 - Зона садоводства.

Зона садов (СХ-3) выделена для сохранения данных территорий для данного вида использования, предотвращения их использования для других видов деятельности.

Таблица 10.

№	Тип регламента	Содержание регламента
Индекс зоны - СХ-3		Зона объектов сельскохозяйственного назначения
I. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.		
1.	Основные виды разрешенного использования:	<ul style="list-style-type: none"> участки, занятые садами (в поселении это старые сады). предлагается старые деревья выкорчевывать, а высаживать и выращивать деревья по инновационным технологиям.
2.	Вспомогательные виды разрешенного использования:	<ul style="list-style-type: none"> сторожки; общественный туалет; склад инвентаря; подсобные помещения; объекты, обеспечивающие функционирования данной территории согласно правилам.
3.	Условно разрешенные виды использования:	<ul style="list-style-type: none"> стоянки автотранспорта. объекты противопожарной безопасности.
	Запрещается	На территории производить любое строительство, не связанное с функцией данной зоны.

Статья 61. Регламенты производственных, коммунальных и складских зон.

Общие положения.

1. В производственных зонах размещаются и будут размещаться промышленные,

- производственно-технические, коммунальные и складские объекты, объекты малого бизнеса, автомобильного обслуживания, пождепо.
2. При застройке промышленных, производственно-технических и коммунально-складских зон должно обеспечиваться рациональное и эффективное землепользование с соблюдением утвержденных градостроительных регламентов.
 3. Строительство новых предприятий, имеющих вредные выбросы в атмосферу и водоемы, без мероприятий по улучшению качества природной среды на территории поселения не допускается.
 4. Строительство промышленных предприятий, имеющих вредные выбросы, может быть разрешено только на территориях производственных зон, соответствующих классу вредности намечаемого к строительству объекта.
 5. На территориях производств могут быть размещены объекты общественно-делового назначения:
 - управление, медпункт,
 - спортзал,
 - магазины товаров первой необходимости, столовая.
 6. Земельные участки, на которых расположены предприятия, должны быть огорожены.
 7. При предоставлении земельных участков под строительство предприятий, представляющих собой источник повышенной опасности для окружающей среды и населения необходимо получить положительное заключение, специально уполномоченных органов в области охраны окружающей природной среды и органов государственного санитарно-эпидемиологического надзора. Основание - ст. 41 Федерального закона «Об охране окружающей среды» и ст. 11 Федерального закона «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения».
 8. Степень экологической, социальной и иной опасности от размещения предприятия определяется проектом строительства, прошедшим государственную экспертизу. В отдельных случаях может проводиться общественная экспертиза.
 9. Строительство предприятий должно осуществляться в строгом соответствии с утвержденными в установленном законом порядке природоохранными, санитарными, строительными нормами и правилами, а также правилами, обеспечивающими необходимую охрану труда.
 10. Проекты строительства или реконструкции промышленных предприятий должны разрабатываться в соответствии с генеральным планом сельского поселения и настоящими Правилами.
 11. Размещение и разработку генеральных планов земельных участков производственных объектов необходимо осуществлять в соответствии с действующими нормами.
 12. Проектом строительства производственных объектов должны предусматриваться обеспечение противопожарных норм, рациональные решения по охране водоемов, почвы и атмосферного воздуха, по отводу сточных вод, снятие и хранение природного слоя почвы, рекультивация.
 13. Предприятия производственного назначения независимо от формы собственности, а также граждане, осуществляющие предпринимательскую деятельность, обязаны принимать эффективные меры по соблюдению технологического режима и выполнению требований по охране природы, рациональному использованию и воспроизводству природных ресурсов, оздоровлению окружающей природной среды. В этих целях они

обязаны обеспечивать соблюдение установленных нормативов качества окружающей природной среды на основе внедрения экологически безопасных технологий, надежной и эффективной работы очистных сооружений, оборотного водоснабжения, обеззараживания и утилизации отходов с обязательным проведением мероприятий по охране и воспроизводству природных ресурсов.

14. Санитарно-защитная зона предназначена для обеспечения требуемых гигиенических норм до жилой застройки.
15. При размещении предприятий и других производственных объектов необходимо предусматривать меры по исключению загрязнения почв, поверхностных и подземных вод и атмосферного воздуха, меры по сохранению имеющихся зеленых насаждений.
16. Оздоровительные, санитарно-гигиенические, строительные мероприятия, связанные с охраной окружающей среды на прилегающей к предприятию загрязненной территории, включая благоустройство санитарно-защитных зон, осуществляется за счет предприятия, имеющего вредные выбросы.
17. Участки санитарно-защитных зон предприятий не включаются в состав территории предприятий и могут быть предоставлены для размещения объектов, строительство которых допускается на территории этих зон.
18. На территории Лозновского сельского поселения имеются свободные территории (бывшие фермы и т.п.). Поскольку эти территории находятся в непосредственной близости от жилой застройки, то возобновление на них этой сферы деятельности категорически запрещается.
19. На территориях бывших предприятий разрешается размещать производства и складские объекты, с учетом необходимых санитарных разрывов до существующей жилой застройки. Главный принцип размещения – не усугублять существующую экологическую среду.
20. Администрация поселения вправе на договорной основе в соответствии с бюджетным законодательством привлекать средства промышленных предприятий, независимо от их ведомственной подчиненности и форм собственности, на строительство магистральных инженерных сооружений, дорог, культурно-бытовых объектов, благоустройство и другие нужды, связанные с развитием поселения.

ПК-1- зона производственных, коммунальных и складских зон с санитарно – защитными зонами 100 и 50 метров соответственно, при условии соблюдения этого разрыва до жилой застройки.

Зона ПК-1 производственных, коммунальных и складских зон выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий для размещения объектов по санитарным нормам IV класса, и V класса опасности, с санитарно – защитными зонами 100 и 50 метров соответственно, при условии соблюдения этого разрыва до жилой застройки.

Таблица 11.

№	Тип регламента	Содержание регламента
	Индекс зоны - ПК-1	Зона производственных, коммунальных и складских зон.
I. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.		

№	Тип регламента	Содержание регламента
1.	Основные виды разрешенного использования:	<ul style="list-style-type: none"> • производственные здания и сооружения; • объекты складского назначения различного профиля; • объекты технического и инженерного обеспечения предприятий; • опытно-производственные хозяйства; • коммунально -технические центры обслуживания сельских поселений.
2.	Вспомогательные виды разрешенного использования:	<ul style="list-style-type: none"> • административные, хозяйственные и бытовые постройки; • гаражи обслуживающего транспорта, с ограничением вместимости по СЗЗ; • инженерные, транспортные и иные вспомогательные сооружения и устройства для обеспечения производства; • хранилища; • открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей; • пожарные части; • СТО; • АЗС для легковых автомобилей; • предприятия торговли и общественного питания, относящиеся к объектам основного вида использования; • объекты пожарной охраны; • озеленение, благоустройство; • парковки служебного и личного транспорта.
3.	Условно разрешенные виды использования:	<ul style="list-style-type: none"> • отделения, участковые пункты милиции; • теплицы; • киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения; • аптеки; • отдельно стоящие объекты бытового обслуживания; • питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон; • ветеринарные пункты.
II. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства.		
4.	Архитектурно-строительные требования:	<ul style="list-style-type: none"> • размещение производств необходимо производить согласно разработанной проектной документации; • минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается 14 %, за исключением объектов коммунального хозяйства и транспорта, для которых требования по озеленению территории не устанавливаются; • площадь мест на погрузочно-разгрузочных площадках определяется из расчета 60 м кв. на одно место; • площадь машино-мест для хранения (технического отстоя) грузового автотранспорта определяется из расчета 95 м кв. на автомобиль (с учетом проездов), а при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов и продольном расположении автомобилей – 70 м кв. на автомобиль.
5.	Санитарно-гигиенические и экологические требования:	<ul style="list-style-type: none"> • Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований. • Размер санитарно-защитной зоны для предприятий IV -V классов

№	Тип регламента	Содержание регламента
		опасности может быть изменен Главным Государственным санитарным врачом субъекта Российской Федерации или его заместителем в порядке, установленном СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (новая редакция).

Статья 62. Зоны транспортной инфраструктуры.

Зоны выделены для определения территорий поселения, для которых прописаны определенные регламенты:

- **Т-1** Зона существующих и проектируемых автодорог регионального и местного значения.
- **Т-2** Зона улиц внутри населенных пунктов.

Т-1 - Зона существующих и проектируемых автодорог регионального и местного значения выделена для создания правовых условий размещения и функционирования внешних автодорог поселения.

Таблица 12.

№	Тип регламента	Содержание регламента
	Индекс зоны - Т-1	Зона существующих и проектируемых автодорог межмуниципального и местного значения.
I. Виды разрешенного использования.		
1.	Основные виды разрешенного использования:	<ul style="list-style-type: none"> • существующие, реконструируемые, строящиеся автомобильные дороги, для движения автотранспорта четвертой и пятой категории.
2.	Вспомогательные виды разрешенного использования:	<ul style="list-style-type: none"> • Объекты Государственной инспекции безопасности дорожного движения, объекты дорожной службы и объекты дорожного сервиса, по нормам автодорог (Федеральный закон от 8. ноября 2007 N 257-ФЗ "Об автомобильных дорогах и дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».
II. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства.		
3.	Строительные требования:	<ul style="list-style-type: none"> • размещение, проектирование и строительство объектов дорожной безопасности, дорожной службы и сервиса должно производиться с учетом требований стандартов и технических норм безопасности дорожного движения, экологической безопасности, строительства и эксплуатации автомобильных дорог.
4.	Запрещается:	<ul style="list-style-type: none"> • В придорожных полосах запрещается строительство капитальных сооружений, а временные – подлежат специальным согласованиям с дорожными службами.

Т-2. Зона улиц внутри населенных пунктов.

Т-2 - Зона улиц внутри поселения (улицы в населенных пунктах) выделена для

создания правовых условий размещения и функционирования автодорог внутри населенных пунктов.

Таблица 13.

№	Тип регламента	Содержание регламента
Индекс зоны - Т-2		Зона улиц внутри населенных пунктов.
I. Виды разрешенного использования.		
1.	Основные виды разрешенного использования:	<ul style="list-style-type: none"> • существующие и проектируемые улицы в границах населенных пунктов поселения для движения автомобильного 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; • велосипедные дорожки; • транспортные развязки; • опоры, столбы, освещения.
3.	Условно разрешенные виды использования:	<ul style="list-style-type: none"> • размещение АЗС согласно расчетам и специально обоснованию; • рекламные конструкции; • искусственные дорожные сооружения.
II. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства.		
4.	Архитектурно-строительные требования:	<ul style="list-style-type: none"> • Улично-дорожную сеть следует формировать как единую общепоселковую систему, взаимосвязанную с функционально-планировочной организацией поселения, в соответствии с генпланом. • 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; – развитие сети улиц с твердым покрытием. • Покрытие дорог и тротуаров должно осуществляться с применением долговечных устойчивых материалов, допускающих очистку, уборку и надлежащее сохранение их в процессе эксплуатации в летнее и зимнее время. • Обязательному обустройству подлежит бордюрное обрамление проезжей части улиц, тротуаров, газонов с учетом требований по обеспеченности беспрепятственного передвижения маломобильных групп населения. • Общее архитектурное решение улиц и дорог должно быть направлено на достижение органичной связи с окружающим ландшафтом и учитывать требования охраны окружающей среды. • При размещении и проектировании АЗС на магистральных улицах следует предусматривать дополнительные полосы движения для обеспечения въезда и выезда машин.
III. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.		
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

№	Тип регламента	Содержание регламента
		СНиП 2.07.01-89* п.4.12. <ul style="list-style-type: none"> • Для защиты корней деревьев от вытаптывания приствольные круги должны обрамляться бордюрным камнем с устройством на поверхности почвы железных или бетонных решеток. • Предусмотреть сервитут под коридоры проектируемых транспортных магистралей.

Территории зон транспортной инфраструктуры, как правило, относятся к землям общего пользования, за исключением земельных участков, предоставляемых предприятиям, учреждениям и организациям железнодорожного и автомобильного транспорта для осуществления возложенных на них специальных задач по эксплуатации, содержанию, строительству, реконструкции, ремонту, развитию подземных и наземных зданий, строений и сооружений.

Статья 63. Зоны инженерной инфраструктуры.

И- 1. Зона инженерной инфраструктуры.

Зоны инженерной инфраструктуры предназначены для размещения и функционирования магистральных инженерных сетей энергообеспечения, связи, газоснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и канализации, а также для головных сооружений инженерной инфраструктуры: очистных и водозаборных сооружений, котельных, электрических подстанций, насосных станций и включают территории, необходимые для их технического обслуживания и охраны.

Разводящие сети, проходящие по земельным участкам на карте Правил не обозначаются, однако к ним накладываются определенные ограничения, которые прописываются при выдаче разрешений на строительство. Любые самостоятельные работы вблизи коммуникаций запрещены, а в случае необходимости проведения таковых, то они производятся при обязательном присутствии специально уполномоченных представителей. Включение земельных участков в состав зоны инженерной инфраструктуры обусловлено расположением на этих участках объектов соответствующего функционального (целевого) назначения или предназначенных градостроительной документацией для размещения таких объектов.

Зона И-1 выделена для формирования территорий головных объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих населенные пункты Лозновского сельского поселения.

Таблица 14.

№	Тип регламента	Содержание регламента
	Индекс зоны - И-1	Зона инженерной инфраструктуры.
I. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.		
1.	Основные виды разрешенного использования:	<ul style="list-style-type: none"> • головные объекты электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения и водоотведения; • антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи. • магистральные сети (не обозначаются индексом, а определяются по

№	Тип регламента	Содержание регламента
		условным обозначениям на карте).
2.	Вспомогательные виды разрешенного использования:	<ul style="list-style-type: none"> • санитарно-защитные зоны; • зеленые насаждения, выполняющие специальные функции • защитные инженерные сооружения; • иные вспомогательные объекты для обслуживания и эксплуатации строений, сооружений и коммуникаций.
3.	Условно - разрешенные виды использования:	<ul style="list-style-type: none"> • объекты жилищно-коммунального хозяйства.
II. Особенности застройки и землепользования на территориях зон инженерной инфраструктуры.		
4.	Архитектурно-строительные требования:	<ul style="list-style-type: none"> • Инженерные коммуникации проектируются в соответствии с генеральным планом поселения, схемой территориального планирования Российской Федерации, схемой территориального планирования Белгородской области, а также планируемым размещением объектов капитального строительства федерального и регионального значения, в том числе: <ul style="list-style-type: none"> – объектов энергетических систем регионального значения; – объектов транспорта, путей сообщения, информатики и связи регионального значения; – линейных объектов регионального значения, обеспечивающих деятельность субъектов естественных монополий; – иных объектов, размещение которых необходимо для осуществления определенных федеральными законами и законами Белгородской области полномочий Белгородской области. • Прокладка магистральных коммуникаций должна производиться, как правило, на территориях зон инженерной и транспортной инфраструктуры. Места прокладки коммуникаций по улицам и транспортным магистралям определяются их поперечными профилями и проектом. • При проектировании и строительстве магистральных коммуникаций, как правило, не допускается их прокладка под проезжей частью улиц. • При необходимости прокладки магистральной сети, не предусмотренной утвержденной градостроительной документацией, ее трассировка, условия проектирования и строительства должны рассматриваться органом архитектуры и градостроительства района и администрации поселения по представлению проектных материалов заказчиком. • При прокладке коммуникаций по благоустроенным территориям в проектах должны предусматриваться объемы и мероприятия по качественному восстановлению благоустройства в первоначальном объеме, в том числе и озеленению, которые должны быть согласованы с владельцами этих территорий и осуществлены за счет заказчика до ввода в эксплуатацию данного объекта. • Владельцы подземных и наземных коммуникаций обязаны иметь достоверную и полную документацию по принадлежащим им сетям и сооружениям и в установленные сроки передавать в орган архитектуры и градостроительства администрации поселения документы об изменениях, связанных с их проектированием, строительством, реконструкцией. • Проектная документация на строительство и реконструкцию инженерных коммуникаций и сооружений должна соответствовать требованиям норм обеспечения объектов капитального строительства современными

№	Тип регламента	Содержание регламента
		<p>коммунальными услугами и действующим санитарным нормам, СНиП, ГОСТ и другим нормативным правовым актам.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Проекты инженерных сетей разрабатываются по техническим условиям эксплуатирующих организаций на основании архитектурно-планировочного задания, выданного органом архитектуры и градостроительства. Организации, выдавшие технические условия, несут ответственность в установленном порядке за их техническую целесообразность и эффективность. • При разработке рабочей документации отдельной транзитной или магистральной коммуникации должен учитываться проект строительства, реконструкции, благоустройства улицы, по которой намечена прокладка сети, а также ранее разработанные или разрабатываемые проекты на размещение других инженерных сетей и объектов инженерной инфраструктуры. • Проектирование инженерных коммуникаций следует производить только на реальной современной топографической основе М 1:500, выданной или согласованной органом архитектуры и градостроительства. • Производство земляных работ, связанных с прокладкой инженерных сетей на территории поселения, выполняется в соответствии с утвержденным проектом организации строительства и Правилами благоустройства и содержания территории поселения. • Земляные работы, связанные с прокладкой и переустройством инженерных коммуникаций, могут производиться только после получения разрешения на производство работ в порядке, установленном Правилами благоустройства и содержания территории поселения. • До начала строительных работ по прокладке магистральных инженерных сетей заказчик обязан: <ul style="list-style-type: none"> – оформить предоставление земельного участка для строительства магистральных сетей и сооружений; – получить разрешение или согласование трассы от государственного органа в области охраны окружающей среды. • При прокладке сетей заказчик обязан: <ul style="list-style-type: none"> – выполнить разбивку на местности осей прокладываемых трасс инженерных коммуникаций в соответствии с рабочими чертежами; – до сдачи в эксплуатацию инженерных сетей и сооружений выполнить исполнительную съемку подземных коммуникаций и передать её в орган архитектуры и градостроительства поселения. • Ответственность за сохранность геодезических знаков, зеленых насаждений, элементов благоустройства в районе выполнения работ возлагается на производителя работ. • В целях обеспечения нормативной долговечности металлических трубопроводов, кроме пассивной защиты их от коррозии, предусматривается электрохимическая защита от блуждающих токов, проектирование и строительство которой должно осуществляться организациями, имеющими соответствующую лицензию, а эксплуатация - специализированной службой.
III. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.		
5.	Санитарно-гигиенические и экологические требования:	<ul style="list-style-type: none"> • Размещение на территории зоны инженерной инфраструктуры объектов жилого и общественно-делового назначения не допускается. • При прокладке коммуникаций в охранных зонах требуется согласование специально уполномоченных государственных органов. • Для объектов электроснабжения, газоснабжения и водоотведения устанавливаются санитарно-защитные зоны и санитарные разрывы в

№	Тип регламента	Содержание регламента
		соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. Новая редакция». <ul style="list-style-type: none"> Для объектов водоснабжения устанавливаются зоны санитарной охраны в соответствии с СанПиН 2.1.4.027-95 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов хозяйственно-питьевого назначения».
6.	Защита от опасных природных и техногенных процессов:	Совместная прокладка газо- и трубопроводов, транспортирующих легковоспламеняющиеся и горючие жидкости, с кабельными линиями не допускается.

Подзоны выделены для определения территорий поселения, для которых прописаны определенные регламенты:

Подзоны выделены для определения территорий поселения, для которых прописаны определенные регламенты:

Статья 64. Зоны специального назначения.

Подзоны выделены для определения территорий поселения, для которых прописаны определенные регламенты:

- **С-1** Зона кладбищ.
- **С-2** Зона размещения отходов производства и потребления – мусоросвалки.

С-1 Зона кладбищ.

Зона кладбищ С-1 выделена для формирования территорий традиционных захоронений в Лозновском сельском поселении. Порядок использования территории определяется с учетом требований государственных градостроительных нормативов и правил, специальных нормативов.

Таблица 15.

№	Тип регламента	Содержание регламента
	Индекс зоны - С-1	Зона кладбищ.
I. Виды разрешенного использования.		
1.	Основные разрешенные виды использования участков:	<ul style="list-style-type: none"> • традиционное захоронение и погребение; • кладбища, закрытые на период консервации.
2.	Вспомогательные виды разрешенного использования:	<ul style="list-style-type: none"> • объекты эксплуатации кладбищ; • бюро похоронного обслуживания;
3.	Условно - разрешенные	<ul style="list-style-type: none"> • культовые сооружения;

№	Тип регламента	Содержание регламента
		<ul style="list-style-type: none"> • павильон продажи памятников, оград и т.п.; • мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей. • общественный туалет • парковка • благоустройство и озеленение территории; • площадь зеленых насаждений (деревьев и кустарников) должна соответствовать не менее 20% от территории кладбища;
II. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства.		
3.	Строительные требования:	<ul style="list-style-type: none"> • размещение земельных участков для кладбищ традиционного захоронения принимаются 0,24 га на 1 тыс. чел (по действующим нормам).
III. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.		
4.	Санитарно-гигиенические и экологические требования:	<ul style="list-style-type: none"> • в водоохраных зонах рек, питьевого водоснабжения запрещается размещение мест захоронения. • организацию СЗЗ от кладбищ определять по нормам - СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (новая редакция).

С-2. Зона размещения отходов производства и потребления – мусоросвалки.

Зона размещения отходов производства и потребления (С-2) выделена для формирования территории, на которой будет производиться хранение и утилизация отходов производства и потребления.

Таблица 16.

№	Тип регламента	Содержание регламента
Индекс зоны - С-2		Зона размещения отходов производства и потребления - мусоросвалки
I. Виды разрешенного использования.		
1.	Основные разрешенные виды использования участков:	<ul style="list-style-type: none"> • размещения отходов производства и потребления согласно действующим нормам; • ограждения, осушительные траншеи.
2.	Вспомогательные виды разрешенного использования:	<ul style="list-style-type: none"> • специальные устройства, предназначенные для изоляции и обезвреживания ТБО; • устройства для брикетирования, сортировки отходов; • объекты инженерно-технического обеспечения и транспорта, необходимые для функционирования объектов разрешенных видов использования; • зеленые насаждения, выполняющие специальные функции.
II. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства.		

№	Тип регламента	Содержание регламента
3.	Строительные требования:	<ul style="list-style-type: none"> Проектирование полигонов ТБО и организацию их СЗЗ следует вести с учетом СП 2.1.7.1038-01.
III. Ограничения по размещению ТБО.		
4.	Санитарно-гигиенические и экологические требования:	<ul style="list-style-type: none"> не допускается размещать в СЗЗ от мусоросвалки - водозаборы; строго выполнять пожарные требования, применяемые для данных объектов.

ГЛАВА III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ОГРАНИЧЕНИЙ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

Статья 65. Общие положения о зонах с особыми условиями использования.

Ограничения вводятся на все объекты, относящимся к другим зонам, которые попадают в зоны ограничений:

- зоны объектов культурного наследия (**ОК**);
- водоохранных зон от водных поверхностей – рек, ручьев (**В**);
- водоохранных зон от водозаборных сооружений (**В-1**);
- санитарные, защитные и санитарно-защитные зоны (**СЗЗ**)
- охранные зоны объектов электроснабжения и связи (прохождение магистральных ЛЭП принимать по условным обозначениям на карте, индексация не производится).
- охранные зоны объектов трубопроводного транспорта (прохождение магистральных газопроводов принимать по условным обозначениям на карте, индексация не производится).
- особо охраняемые природные территории (территории гослесфонда (**ГЛФ**), лесов (**Л-1**)).

Границы этих зон, в пределах которых могут устанавливаться ограничения, определяются расчетным путем и путем подготовки специальных проектов (например, установление зон охраны водозаборных сооружений, которые выполняются специализированными организациями).

65.1. Зоны с особыми условиями использования территорий перекрывают зоны действия других регламентов и накладывают дополнительные ограничения на использование территорий. Эти требования и ограничения деятельности на земельных участках, установленные с позиций охраны природной и историко-культурной среды, являются дополнительными по отношению к видам разрешенного использования объектов

недвижимости и параметрам разрешенного строительства, установленным основными градостроительными регламентами.

Зоны с особыми условиями использования территорий застройки распространяются на участки строительства и реконструкции объектов в случаях, когда вновь возводимый, реконструируемый объект расположен непосредственно в одной или нескольких вышеперечисленных зонах.

Границы территорий с особыми условиями использования территорий устанавливаются соответствующими линиями градостроительного регулирования, в пределах которых действуют особые режимы и правила их использования в соответствии с регламентами.

Разрешительная документация на предоставление участков под новое строительство в случае размещения объекта на территории зон с особыми условиями использования территории должна согласовываться с соответствующими органами контроля и надзора в установленном законом порядке.

Установление зон не влечет за собой изъятие земельных участков у собственников земель, землевладельцев, землепользователей или запрета на совершение сделок с земельными участками, за исключением случаев, предусмотренных законодательством

Статья 66. Ограничения использования земельных участков объектов культурного наследия и ограничения на участки, примыкающие к ним.

Для памятников объектов культурного наследия вводятся режимы ограничения использования, которые направлены на:

- обеспечение физической сохранности памятников;
- эстетическое восприятие памятников.

Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, являющихся памятниками истории и культуры, регламентируется «Проектом зон охраны памятников истории и культуры». На момент разработки Правил проекты зон охраны памятников не разработаны, поэтому (до утверждения указанного проекта) – строительство вблизи их нахождения регулируются нормативными правовыми документами об использовании земельных участков и иных объектов недвижимости, являющихся памятниками истории и культуры.

На территории Лозновского поселения находятся 1 объект культурного наследия.

Территория занятая объектом культурного наследия на карте зонирования выделена в отдельную зону, обозначенную на карте - **ОК**.

*Зона **ОК** выделена для территорий, занятых объектами культурного наследия для сохранения их для будущих поколений, путем введения режимных ограничений.*

Таблица 17.

№ п/п	Наименование	Местонахождение (район, населенный пункт)	Балансовая принадлежность; пользователь или собственник
Памятники воинской славы.			
1.	Братская могила 49 советских воинов, погибших в Великой Отечественной войне	с.Лозное	Администрация Лозновского с/п

66.1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия включают следующие виды ограничений:

- к предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (включая высоту застройки);
- к стилевым характеристикам застройки;
- к процедурам подготовки планировочной и проектной документации и осуществлению строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

66.2. Содержание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия - определяются требованиями Федерального закона РФ от 25.06.2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

66.3. После разработки и утверждения в установленном порядке проекта зон охраны памятников истории и культуры, в настоящую статью вносятся дополнения и изменения в части определенных этим проектом ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.

Для сформированных в установленном порядке земельных участков зданий памятников истории и культуры, уполномоченный орган охраны объектов культурного наследия устанавливает виды и параметры разрешенного использования в индивидуальном порядке, согласовывает проекты.

66.4. Режимы использования памятника архитектуры:

- преимущественно по первоначальному назначению;
- все виды строительных и ремонтных работ, касающиеся ремонта, реконструкции и реставрации объекта необходимо предварительно согласовывать с государственным органом по охране памятников.

66.5. Режимы использования памятников археологии.

запрещается:

- любые виды земляных, строительных и хозяйственных работ;
- раскопки, расчистки;

- посадка деревьев;
- рытье ям для хозяйственных и иных целей;
- устройство дорог и коммуникаций;
- использование территории памятников и их охранных зон под свалку мусора.

66.6. Охранная зона памятника.

- территории, непосредственно прилегающие к охранным зонам памятников, а также к участкам с исторически ценной планировкой и застройкой, где регулирование нового строительства подчинено основным закономерностям исторической застройки данного населенного пункта, с соблюдением общего масштабного соответствия новых зданий и сооружений памятникам, а также с учетом особенностей исторически ценной среды;
- территории, относительно удаленные от памятников, с неценной в историко-архитектурном отношении планировкой и застройкой, где регулирование определяется задачами общего композиционного единства, сохранения значения памятников в облике, в панораме населенного пункта, в ландшафте.

Для обзора памятников и их комплексов необходимо:

- установить точки, наиболее благоприятные для обзора;
- не закрывать памятники новыми зданиями со стороны обзора;
- избегать размещения в окружении памятников новых зданий, образующих неблагоприятный для восприятия памятников фон.

В зоне регулирования застройки, как правило, не разрешается размещать промышленные предприятия, транспортно-складские и другие сооружения, создающие грузовые потоки, загрязняющие воздушный и водный бассейны, опасные в пожарном отношении, взрывоопасные.

В зоне регулирования застройки не допускается строительство транспортных магистралей и развязок, эстакад, мостов и других инженерных сооружений, нарушающих исторический облик населенного пункта. При необходимости в таких сооружениях следует применять технические и конструктивные приемы, не диссонирующие с исторической частью населенного пункта, и согласовывать их проекты с государственными органами охраны памятников.

66.7. Зона регулирования застройки.

В границы охранной зоны включаются связанные с памятником участки исторически и художественно-ценной застройки, ландшафта, открытых пространств.

При рассредоточенном расположении памятников, не имеющих между собой композиционных связей, границами выделяется отдельная охранная зона для каждого памятника.

При близком расположении нескольких не связанных между собой памятников целесообразна объединенная охранная зона, своими границами охватывающая всю группу памятников.

Границы охранной зоны следует совмещать с планировочными или природными

рубежами: габаритами кварталов, улицами, площадями, дорогами, берегами рек, оврагами, лесными опушками и т.п. и, по возможности, обозначать на местности охранными досками установленного образца.

Границы охранных зон должны быть обязательным элементом красных линий и опорного плана в составе генерального плана и проекта застройки.

Разработка проектов зон охраны может осуществляться как для отдельных памятников, их ансамблей и комплексов, так и для исторических центров населенных пунктов и историко-культурных заповедников.

Историко-архитектурные исследования выполняются научно-исследовательскими и научно-реставрационными институтами или мастерскими в порядке субподряда или оформляются отдельным заказом.

До проведения историко-архитектурных исследований строительство новых зданий и сооружений ведется только по согласованию с государственными органами охраны памятников.

В порядке исключения возможно установление по решению государственных органов охраны памятников временных границ и режима зон охраны, действующих до разработки и утверждения проектов зон охраны в установленном порядке.

Статья 67. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон рек Лозновского сельского поселения.

Водоохранные и прибрежные защитные полосы водных поверхностей (В) устанавливаются на основании следующего документа - "ВОДНЫЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ" от 03.06.2006 N 74-ФЗ (ред. от 23.07.2008, с изм. от 24.07.2009). Согласно статье 65 вдоль рек устанавливаются водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы.

Водоохранными зонами являются территории, 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.

На карте зонирования водоохранные зоны выделены отдельной зоной - **В**.

Зона В выделена для территорий, установленных от всех ручьев и речек, протяженность менее 10 км – 50 м, от р. Халань – 50 м.

На территории поселения находится 4 водоема. Два водоема мелкие и два водоема – пруда, используемые для разведения рыбы занимают площадь 42га и 17, 6 га. Водоохранная зона от них принимается 50 метров (согласно Водный Кодекс РФ № 74-ФЗ от 03.06.06 (ред. от 27.12.2009 № 365-ФЗ) .

Для любых зон, попадающих в водоохранную зону, вводятся дополнительные ограничения.

67.1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон определяются специальными режимами осуществления хозяйственной и иной деятельности установленными Водным кодексом РФ .

67.2. В границах водоохранной зоны рек Лозновского сельского поселения 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:

- применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений, сорняками, включая осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
- размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, мест складирования промышленных и бытовых отходов, кладбищ, накопителей сточных вод;
- складирование мусора;
- заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей;
- движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

Условно разрешенные виды использования, требующие специального согласования:

- Строительство и реконструкция зданий, сооружений коммуникаций.
- Добыча полезных ископаемых, землеройные и другие работы.

Существующая усадебная застройка и размещаемые в особых случаях (по согласованию с территориальным органом управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов РФ и при наличии положительного заключения экологической экспертизы) здания и сооружения в водоохранных зонах должны быть канализованы, иметь водонепроницаемые выгребы и оборудованы сетью дождевой канализации, исключающей попадание поверхностных стоков в водный объект, не допускать потерь воды из водонесущих инженерных коммуникаций, обеспечивать сохранение естественного гидрологического режима прилегающей территории.

67.3. В границах прибрежных защитных полос наряду с вышперечисленными ограничениями установлены:

Виды запрещенного использования:

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

Основные виды разрешенного использования:

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

Условно разрешенные виды использования:

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

67.4. После утверждения в установленном порядке проекта водоохраных зон, в настоящую статью вносятся изменения.

Статья 68. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохраных зон водозаборных сооружений.

Водоохранные зоны водозаборов устанавливаются в целях исключения возможности загрязнения источников питьевой воды. На водозаборах от скважин устанавливаются три пояса санитарной охраны, согласно действующим нормам. Особенно жесткие требования, предъявляются к зоне первого пояса охраны, которая определяется специализированной организацией по расчету. До установления этой зоной в проекте принят условный размер водоохраной зоны 100 метров, который включает все три пояса охраны.

Зона В-1 (водоохранная зона водозаборных сооружений) выделены для обеспечения правовых условий использования участков источниками водоснабжения, площадок водопроводных сооружений и принята, до уточнения расчетами. Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией источников водоснабжения.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- водозаборные сооружения;
- водопроводные очистные сооружения;
- аэрологические станции;
- метеостанции;
- насосные станции.

Виды запрещенного использования:

- проведение авиационно-химических работ;
- применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;
- размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;
- складирование навоза и мусора;
- заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей, тракторов и других машин и механизмов;
- размещение стоянок транспортных средств;
- проведение рубок лесных насаждений.

Условно разрешенные виды использования:

- строительство и реконструкция сооружений, коммуникаций и других объектов;
- землеройные и другие работы.

В зонах санитарной охраны источников питьевого водоснабжения осуществление деятельности и отведение территории для жилищного строительства, строительства промышленных объектов и объектов сельскохозяйственного назначения запрещаются или ограничиваются в случаях, которые установлены санитарными правилами и нормами в соответствии с законодательством о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения (в ред. Федерального закона от 14.07.2008 N 118-ФЗ).

Статья 69. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон.

Санитарно-защитные зоны на карте обозначены, как **С33** и нанесены от объектов, которые оказывают негативное влияние на здоровье человека.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон устанавливаются в целях обеспечения требуемых гигиенических норм содержания в приземном слое атмосферы загрязняющих веществ, уменьшения отрицательного влияния предприятий, транспортных коммуникаций, линий электропередач на окружающее население, факторов физического воздействия - шума, повышенного уровня вибрации, инфразвука, электромагнитных волн и статического электричества.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон (далее С33) определяются режимами использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе с Федеральным законом "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" от 30 марта 1999 года N 52-ФЗ.

Содержание указанного режима определено санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03».

В соответствии с указанным режимом использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории С33, границы которых отображены на Карте градостроительного зонирования Лозновского сельского поселения в части отображения границ зон с особыми условиями использования территории, в части границ зон выделяемых по экологическим требованиям, санитарно-гигиеническим нормам и требованиям, а также границ территорий, на которые действие градостроительного регламента не распространяется и границ территорий, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, вводятся следующие ограничения хозяйственной и иной деятельности.

69.1. В санитарно-защитной зоне не допускается размещать:

- жилую застройку, включая отдельные жилые дома;

- ландшафтно-рекреационные зоны;
- зоны отдыха;
- санатории и дома отдыха;
- территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки;
- коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков;
- другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания;
- спортивные сооружения;
- детские площадки;
- образовательные и детские учреждения;
- лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.
- объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм;
- склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;
- объекты пищевых отраслей промышленности;
- оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;
- комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

Санитарно-защитная зона или какая-либо ее часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ санитарно-защитной зоны.

Размещение новых предприятий и реконструкция существующих возможны только по согласованию уполномоченных органов в сфере санитарно-эпидемиологического надзора, охраны окружающей среды, при положительном заключении государственной экологической экспертизы.

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.69.1 могут быть разрешены при условии:

- корректировки границ ССЗ в соответствии с утверждёнными проектами;
- соответствия разрешенным видам использования для соответствующей территориальной зоны;
- наличия положительного заключения государственных органов уполномоченных в сфере санитарно-эпидемиологического надзора

69.2. На территории СЗЗ допускается размещать:

- сельхозугодия для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;

- предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство. При наличии у размещаемого в СЗЗ объекта выбросов, аналогичных по составу с основным производством (предприятия-источника СЗЗ), обязательно требование не превышения гигиенических нормативов на границе СЗЗ и за ее пределами при суммарном учете;
- пожарные депо, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, автозаправочные станции, а также связанные с обслуживанием предприятия-источника СЗЗ здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;
- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны;
- новые пищевые объекты – в СЗЗ предприятий пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции допускается размещение – при исключении взаимного негативного воздействия.

69.3. Санитарно-защитная зона для предприятий IV, V классов должна быть максимально озеленена - не менее 60% площади; для предприятий II и III класса - не менее 50%; для предприятий, имеющих санитарно-защитную зону 1000 м и более - не менее 40% ее территории с обязательной организацией полосы древесно-кустарниковых насаждений со стороны жилой застройки.

Мероприятия по охране ландшафта должны быть направлены на сохранение исторически ценного рельефа, водоемов, восстановление исторического вида ландшафта и связей с окружающей природой, устранение зданий, сооружений, насаждений, искажающих ландшафт, сохранение и восстановление растительности, установление зон естественного восстановления леса, защиту луговых, береговых и других территорий от оползней, размыва, укрепление склонов, оврагов, озеленение их, проведение необходимых природоохранных мероприятий и т.п.

На территории зоны охраняемого ландшафта допускается хозяйственная деятельность, если эта деятельность не наносит ущерба и искажения ландшафту, не требует возведения новых капитальных построек, в соответствии с условиями режима на определенных участках зоны охраняемого ландшафта возможны сенокос, выпас скота, полевые и огородные работы и пр.

Статья 70. Охранные зоны объектов электроснабжения и связи.

Правовой режим земель электрических сетей и линий связи определяется рядом нормативных актов: Федеральным законом от 7 июля 2003 г. N 126-ФЗ «О связи», Правилами

охраны линий и сооружений связи Российской Федерации, утвержденными постановлением Правительства РФ от 9 июня 1995 г. N 578, и др.

Трассы электросетей и линий связи, как правило, прокладываются вдоль существующих дорог, сетей, границ землепользований или полей севооборотов.

Субъекты права на землю — предприятия и организации, осуществляющие строительство и эксплуатацию линий связи и электрических сетей. Земельные участки предоставляются как в постоянное (бессрочное) пользование, так и во временное пользование (на период строительства).

На праве бессрочного (постоянного) пользования земельные участки предоставляются для размещения и возведения стационарных элементов сетей и линий (опоры линий электропередачи, надземных сооружений кабельных и воздушных линий связи и др.).

На праве безвозмездного срочного пользования (на период строительства) земельные участки предоставляются вдоль возводимой трассы подземного кабеля или воздушных линий для использования их в качестве подъездных путей, мест складирования материалов, укладки вынимаемого из траншей грунта и т.п.

Земельные участки над проводами электрических линий или над кабельными линиями остаются в собственности и пользовании тех субъектов, на территории которых прокладываются трассы, и используются ими свободно с соблюдением мер, обеспечивающих сохранность и работу указанных объектов в соответствии с правилами охраны линий связи и электрических сетей.

Для вновь проектируемых ВЛ, а также зданий и сооружений допускается принимать границы санитарных разрывов вдоль трассы ВЛ с горизонтальным расположением проводов и без средств снижения напряженности электрического поля по обе стороны от нее на следующих расстояниях от проекции на землю крайних фазных проводов в направлении, перпендикулярном к ВЛ:

- 15 м - для ВЛ напряжением 35 кВ;
- 20 м - для ВЛ напряжением 110 кВ;
- 30 м - для ВЛ напряжением 330 кВ;
- 30 м - для ВЛ напряжением 500 кВ;
- 40 м - для ВЛ напряжением 750 кВ;
- 55 м - для ВЛ напряжением 1150 кВ.

При вводе объекта в эксплуатацию и в процессе эксплуатации санитарный разрыв должен быть скорректирован по результатам инструментальных измерений.

70.1. В пределах охранных зон линий электропередачи и связи запрещается:

- осуществлять строительные, монтажные, взрывные и поливные работы, производить посадку и вырубку деревьев, устраивать спортивные площадки и площадки для игр, складировать корма, удобрения, топливо и другие материалы;

- устраивать причалы для стоянки судов и иных плавучих средств, производить погрузо-разгрузочные и землечерпательные работы, бросать якоря, выделять рыбопромысловые

участки и производить добычу рыбы придонными средствами лова, устраивать колку и заготовку льда (при прохождении кабеля по дну водоема);

- устраивать проезды для машин и механизмов, имеющих высоту с грузом более 4,5 м от поверхности дороги, а также стоянки автомобильного и гужевого транспорта, машин и механизмов;

- производить земляные работы на глубине более 0,3 м и планировку грунта при помощи бульдозеров, экскаваторов и других землеройных машин;

- запрещаются любые действия, которые могут нарушить нормальную работу электрических сетей или повлечь за собой их повреждение: влезать на опоры, приставлять или привязывать к ним посторонние предметы, сбрасывать на провода снег с крыш, сбрасывать большие тяжести (свыше 5 т), устраивать свалки, разводить огонь вблизи вводных устройств, открывать помещения электрических сооружений, производить подключение или переключение в электрических сетях, производить строительные или ремонтные работы в местах, где проходят воздушные и кабельные линии электропередачи;

- запрещается размещение новых электроподстанций открытого типа напряжением 110 кВ и выше в районах массового жилищного строительства и в существующих жилых районах.

- трансформаторные подстанции (ТП) 10-20 кВ и закрытые электроподстанции 110 кВ и выше должны выполняться с устройством шумозащиты. Минимальные расстояния от ТП до жилых и общественных зданий следует устанавливать в каждом конкретном случае в зависимости от мощности, оборудования, степени негативного влияния.

- площадь территории для строительства закрытых электроподстанций должна составлять: 110 кВ - 0,6 га; 220 кВ - 1,4 га.

- на существующих электроподстанциях открытого типа напряжением 110 кВ и выше следует осуществлять шумозащитные мероприятия, обеспечивающие снижение уровня шума в жилых и культурно-бытовых зданиях до нормативного и мероприятия по защите населения от электромагнитного влияния.

- при строительстве электроподстанций 110 кВ и выше необходимо предусматривать кабельные коллекторы для выхода кабелей 10 кВ.

70.2. воздушные линии электропередач (ЛЭП) 110 кВ и выше прокладываются, как правило, за пределами жилой застройки. При необходимости прокладки линий 110 кВ и выше к новым понизительным электроподстанциям глубокого ввода в пределах территорий жилого и общественного назначения их следует предусматривать в кабельном исполнении. Необходимо предусматривать постепенную ликвидацию существующих воздушных ЛЭП напряжением 110кВ и выше, проходящих по вышеназванным территориям, путем замены их кабельными линиями.

Необходимо предусматривать постепенную ликвидацию существующих воздушных ЛЭП напряжением 110 кВ и выше, проходящих по вышеназванным территориям, путем замены их кабельными линиями на участках.

Статья 71. Охранные зоны объектов трубопроводного транспорта.

В целях обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов трубопроводного транспорта могут предоставляться земельные участки для:

- 1) размещения нефтепроводов, газопроводов, иных трубопроводов;
- 2) размещения объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов трубопроводного транспорта;
- 3) установления охранных зон с особыми условиями использования земельных участков.

Границы охранных зон, на которых размещены объекты трубопроводного транспорта, определяются на основании строительных норм и правил, правил охраны магистральных трубопроводов, других утвержденных в установленном порядке нормативных документов.

Земельные участки, входящие в охранные зоны трубопроводов, не изымаются у землепользователей и используются ими для проведения сельскохозяйственных и иных работ с соблюдением требований охраны.

В охранных зонах магистральных трубопроводов без письменного разрешения предприятий трубопроводного транспорта запрещается:

- возводить любые постройки и сооружения;
- высаживать деревья и кустарники всех видов;
- сооружать проезды и переезды через трассы трубопроводов, устраивать стоянки автомобильного транспорта, размещать сады и огороды;
- проводить мелиоративные земляные работы, сооружать оросительные и осушительные системы;
- производить всякого рода открытые и подземные, горные, строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта.

После завершения строительства трубопровода, временно занимаемые полосы приводятся в состояние, пригодное для использования по основному целевому назначению, и возвращаются прежнему землепользователю. Одновременно ему возмещается стоимость всех убытков, возникших в связи со строительством трубопровода, включая упущенную выгоду. Дальнейшее использование полосы земель над трубопроводами осуществляется землепользователем, по территории которого проложен трубопровод, по своему усмотрению, но не нарушая правил эксплуатации трубопровода.

Статья 72. Особо охраняемые природные территории.

К особо охраняемым природным территориям в Лозновском сельском поселении относятся территории:

- гослесфонда (ГЛФ),
- лесов (Л-1),

Ограничения использования земельных участков гослесфонда и лесов в Лозновском сельском поселении.

Лесной фонд находится в федеральной собственности. На основании федерального закона может допускаться передача части его в собственность субъекта Российской Федерации. Граждане имеют право свободно и бесплатно пребывать на землях лесного фонда, собирать для собственных нужд плоды, ягоды, орехи, грибы, лекарственные растения, охотиться. Однако это может быть ограничено на основе законодательства субъектов Федерации в интересах пожарной безопасности лесов или ведения орехово-промыслового, лесоплодового либо лесосеменного хозяйства.

На карте регламентов обозначены территории Гослесфонда, которые обозначены на карте - **ГЛФ**, леса и дубравы, обозначенные **Л-1, особо**, которые регламентируются Лесным кодексом РФ. Ниже приводятся особые режимы, запрещающие:

- незаконную рубку деревьев;
- уничтожение или повреждение лесных культур, саженцев;
- использование лесного фонда для самовольной застройки, устройства складов и т.д.;
- самовольное сенокошение и пастьба скота, самовольный сбор грибов;
- ягод, других плодов на участках, где это запрещено;
- повреждение леса сточными водами, химическими веществами;
- нарушение правил пожарной безопасности и т.д.

Участки лесного фонда предоставляются гражданам и юридическим лицам в соответствии с Лесным кодексом на следующих правах пользования: аренды, безвозмездного пользования, концессии и краткосрочного пользования.

За нарушение пользование лесными угодьями предусмотрена уголовная ответственность лиц, виновных в наущении, повлекших за собой нарушение или порчу лесных угодий, предусмотренное особенной частью УК РФ:

1. ст. 246 – нарушение правил охраны окружающей среды при производстве работ повлекших за собой причинение вреда здоровью человека, массовую гибель животных либо иные тяжкие последствия:

2. ст. 254 – порча земли – отравление, загрязнение или иная порча земли вредными продуктами хозяйственной или иной деятельности;

3. ст. 258 – незаконная охота;

4. ст. 260 – незаконная порубка деревьев и кустарников, а равно повреждение до степени прекращения роста деревьев, кустарников и лиан в лесах первой группы либо в особо защищённых участках лесов всех групп и т.д.;

5. ст. 261 – уничтожение или повреждение лесов, а равно насаждений не входящих в лесной фонд.

Административная ответственность в виде штрафа за лесонарушения установлена в Кодексе РФ об административных правонарушениях.

ГЛАВА IV. БЛАГОУСТРОЙСТВО И ДИЗАЙН

Статья 73. Общее описание объектов благоустройства.

1. К объектам, которые благоустраиваются, относятся:

- парки,
- сады,
- набережные,
- бульвары,
- площади,
- улицы (в том числе пешеходные),
- придомовые территории (кроме придомовых территорий многоквартирных жилых домов),
- пляжи,
- аквапарки,
- иные типы открытых пространств общего пользования в сочетании с внешним видом окружающих их зданий, памятников истории и культуры, сооружений (в том числе некапитального типа).

К отдельным объектам благоустройства относятся придомовые территории многоквартирных жилых домов, товариществ собственников жилья (ТСЖ) и тому подобное, территории организаций, учреждений, офисов, предприятий, производств и иных объектов недвижимости, находящихся в пользовании, аренде или собственности.

Прилегающие территории также относятся к объектам благоустройства.

Прилегающая территория, подлежащая уборке, содержанию в чистоте и порядке, включая тротуары, газоны, а также находящиеся на ней малые архитектурные формы и другие сооружения, устанавливается в следующих границах:

- до края проезжей части прилегающих дорог, проездов;
- до границы между двумя собственниками;
- до береговой линии водных преград, водоемов.

Въезды во дворы, территории дворов, внутриквартальные проезды включаются в прилегающую территорию в соответствии с балансовой принадлежностью. Если землевладение находится внутри квартала, удалено от улиц, проездов и тому подобного, ширина прилегающей территории устанавливается не менее 20 метров по периметру собственной территории.

Статья 74. Порядок создания, изменения (реконструкции) объектов благоустройства.

Проектная документация на создание, изменение (реконструкцию) объектов благоустройства разрабатывается на:

- комплексное благоустройство объекта, включающее в себя благоустройство территории и обновление, изменение (реконструкцию) фасадов зданий, сооружений, ее окружающих или находящихся на ней;
- благоустройство территории объекта (в том числе прилегающей) или ее части;

- обновление, изменение фасадов зданий, сооружений или обновление, реконструкцию, замену объектов некапитального типа и их комплексов.

2. Проектная документация на создание, изменение (реконструкцию) объектов благоустройства разрабатывается на основании задания на проектирование, выдаваемого заказчиком (инвестором), и в соответствии с действующими государственными нормативными документами, стандартами, требованиями настоящих Правил.

Состав и содержание проектной документации определяются заказчиком в задании на проектирование по согласованию с органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности.

Проектная документация на объекты благоустройства, располагаемые в исторической среде или в зонах охраны памятников истории и культуры, согласовывается с органами государственного контроля, охраны и использования памятников истории и культуры.

Согласованную в установленном порядке проектную документацию заказчик передает в орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности для установления соответствия проекта градостроительным и техническим регламентам (до их утверждения - СНиП), настоящим Правилам и иным муниципальным нормативным правовым актам.

В случае разногласий с заказчиком по вопросам проектных архитектурно-планировочных и дизайнерских решений объекта благоустройства орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, вправе вынести данный проект на Комиссию по землепользованию и застройке муниципального образования Лозновского сельского поселения.

3. Разработка, финансирование, утверждение проектной документации, внесение в нее изменений в соответствии с замечаниями согласующих органов и органов надзора, определение способа ее использования являются неотъемлемым правом и обязанностью заказчика (инвестора) и осуществляются в установленном порядке по его инициативе за счет собственных средств и под его полную ответственность.

4. Производство строительных работ по созданию, изменению (реконструкции) объектов благоустройства и сдача их в эксплуатацию (кроме объектов некапитального типа и их комплексов) осуществляются в порядке, установленном нормативными актами Российской Федерации, а также нормативными правовыми актами Белгородской области.

Статья 75. Порядок содержания, ремонта и изменения фасадов зданий, сооружений.

1. Порядок содержания, ремонта и изменения фасадов зданий, сооружений (в том числе некапитального типа) устанавливается действующим законодательством Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами.

Фасады зданий, строений, сооружений, выходящих в сторону центральных, главных и магистральных улиц, в том числе устройство отдельных входов в нежилые помещения жилых домов, подлежат согласованию с органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности.

2. В процессе эксплуатации объекта некапитального типа владелец обязан:

- выполнять требования по содержанию и благоустройству земельного участка и прилегающей территории в соответствии с договором аренды земельного участка;
- обеспечивать пожарную безопасность сооружения, выполнять санитарные нормы и

правила;

- проводить по мере необходимости косметический ремонт сооружения;
- производить изменение конструкций или цветового решения наружной отделки объекта некапитального типа только по согласованию с органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности, использовать объект некапитального типа по разрешенному назначению.

3. Объекты некапитального типа (павильоны, киоски, телефонные будки, металлические гаражи и иные сооружения), устанавливаемые у тротуаров, пешеходных дорожек, мест парковок автотранспорта, разворотных площадок, тупиковых проездов, не должны создавать помехи движению автотранспорта и пешеходов. Ширина пешеходного прохода должна быть не менее 1,5 м.

4. Запрещается:

- установка объектов некапитального типа на придомовых территориях многоквартирных жилых домов без согласия собственников помещений;
- самовольные изменения внешнего вида объектов некапитального типа, их параметров (в том числе обкладка кирпичом).

Статья 76. Элементы благоустройства и дизайна материально-пространственной среды Лозновского сельского поселения.

Элементы благоустройства и дизайна материально-пространственной среды поселения (далее – элементы благоустройства) делятся на передвижные (мобильные) и стационарные, индивидуальные (уникальные) и типовые.

1. К элементам благоустройства относятся:

1) малые архитектурные формы - фонтаны, декоративные бассейны, водопады, беседки, теневые навесы, перголы, подпорные стенки, лестницы, парапеты, оборудование для игр детей и отдыха взрослого населения, ограждения, садово-парковая мебель и тому подобное;

2) коммунальное оборудование - устройства для уличного освещения, урны и контейнеры для мусора, телефонные будки, таксофоны, стоянки велосипедов и тому подобное;

3) произведения монументально-декоративного искусства - скульптуры, декоративные композиции, обелиски, стелы, произведения монументальной живописи;

4) знаки адресации - аншлаги (указатели наименований улиц, площадей, набережных, мостов), номерные знаки домов, информационные стенды, щиты со схемами адресации застройки кварталов, микрорайонов;

5) памятные и информационные доски (знаки);

6) знаки охраны памятников истории и культуры, зон особо охраняемых территорий;

7) элементы праздничного оформления.

Передвижное (переносное) оборудование уличной торговли - палатки, лотки, прицепы и тому подобное - относится к нестационарным мобильным элементам благоустройства.

Стационарными элементами благоустройства являются фонтаны, декоративные бассейны, беседки, подпорные стенки, лестницы, парапеты, ограждения, устройства уличного

освещения, объекты наружной рекламы и информации, прочно связанные с землей, и тому подобное.

Произведение монументально-декоративного искусства может рассматриваться как отдельный стационарный элемент и как элемент объекта благоустройства (сквера, площади, фасада здания).

Статья 77. Порядок создания, изменения, обновления или замены элементов благоустройства.

1. Порядок создания, изменения, обновления или замены элементов благоустройства, участие населения, администрации муниципального образования Чернянский район, администрации Лозновского сельского поселения в осуществлении этой деятельности определяются настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами муниципального образования Чернянский район.

Наличие элементов благоустройства, являющихся неотъемлемыми компонентами объектов благоустройства, должно предусматриваться в проектной документации на создание, изменение (реконструкцию) объектов благоустройства.

2. Применительно к временным (мобильным) индивидуальным и типовым элементам благоустройства, не являющимся компонентами объектов благоустройства и размещаемым на территориях общего пользования, устанавливается следующий порядок:

1) заказчик (инвестор) подает в орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, заявку на создание, изменение, обновление или замену элемента благоустройства;

2) на основании зарегистрированной заявки орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, готовит задание на разработку архитектурного, дизайнерского эскиза (проекта) или паспорта типового элемента благоустройства;

3) разработанную проектную документацию или паспорт типового элемента благоустройства заказчик представляет в двух экземплярах в орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности на согласование;

4) при размещении отдельно стоящих типовых элементов благоустройства органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности, оформляется разрешительное письмо и схема их размещения;

5) подготовленный пакет разрешительных документов выдается заявителю;

6) проектная документация, паспорт типового элемента благоустройства, согласованные с органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности, или разрешительное письмо и согласованная схема размещения типового элемента благоустройства являются основанием для изготовления, установки или устройства индивидуального или типового элемента благоустройства.

3. На территориях, имеющих особую историческую ценность, наряду с рекомендуемыми для внедрения (изготовления, размещения) типовыми элементами благоустройства, могут размещаться индивидуальные элементы благоустройства на основании условий, предъявляемых органами охраны памятников истории и культуры.

4. Дизайнерское, конструктивное решение индивидуального элемента благоустройства должно соответствовать стандарту качества, конструктивным и эстетическим характеристикам утвержденного образца.

Статья 78. Общие требования, предъявляемые к элементам благоустройства.

1. Стационарные элементы благоустройства должны закрепляться так, чтобы исключить возможность их поломки или перемещения вручную.

Элементы уличного оборудования (палатки, лотки, скамьи, урны и контейнеры для мусора, телефонные будки, таксофоны, цветочницы, иные малые архитектурные формы) не должны создавать помех движению пешеходов и автотранспорта.

Не допускается установка палаток, лотков, иного оборудования уличной торговли на прилегающих территориях павильонов, остановок общественного транспорта, постов ГИБДД, иных контрольных постов.

Передвижное (мобильное) уличное торговое оборудование должно отвечать установленным стандартам и иметь приспособления для его беспрепятственного перемещения. Запрещается использование случайных предметов в качестве передвижного торгового оборудования.

2. Малые архитектурные формы, коммунальное оборудование, индивидуальные и типовые элементы благоустройства (цветочные вазы, скамьи, урны, оборудование велосипедных стоянок, парапеты, питьевые фонтанчики и тому подобное) следует изготавливать из долговечных и безопасных для здоровья материалов.

3. При проектировании ограждений следует соблюдать требования градостроительных и технических регламентов, а до их утверждения - требования СНиП.

Ограждения (ограды) садов, парков, скверов, придомовых территорий многоквартирных жилых домов, участков индивидуальной жилой застройки, предприятий, больниц, детских учреждений, платных автостоянок, открытых торговых и спортивно-игровых комплексов, производственных предприятий должны выполняться в соответствии с проектом, согласованным органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности.

4. Строительные площадки, в том числе для реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства, должны ограждаться на период строительства сплошным (глухим) забором высотой не менее 2,0 м, выполненным по типовым проектам, согласованным органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности. Ограждения, непосредственно примыкающие к тротуарам, пешеходным дорожкам, следует обустроить защитным козырьком. В стесненных условиях допускается по согласованию с отделением ГИБДД ОВД устраивать временный тротуар с разделяющим ограждением на проезжей части улицы шириной не менее 1,5 м.

5. Освещенность улиц и дорог должна соответствовать действующим нормативам. Размещение устройств уличного освещения и иных источников искусственного наружного освещения должно осуществляться с учетом существующей застройки и озеленения территории и способствовать созданию безопасной среды, не создающей помехи уличному движению.

Здания общественного и административного назначения, расположенные в центре населенного пункта и вдоль магистральных и (или) главных улиц, должны иметь подсветку фасада в темное время суток в соответствии с проектом, согласованным с уполномоченным органом в области градостроительной деятельности.

На угловых домах кварталов в темное время суток аншлаги (номер дома и название улицы) должны иметь подсветку.

Уличные светильники, фонари (кроме парковых) следует устанавливать не ниже 2,5 м от поверхности тротуара. Опоры, кронштейны светильников и фонарей в исторической части населенного пункта следует выполнять из литого или кованого металла по проекту, согласованному органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности.

6. Оборудование спортивно-игровых площадок должно соответствовать установленным стандартам и утвержденным проектным решениям.

Детские площадки должны оборудоваться прочными конструкциями, соответствующими современным требованиям дизайна.

7. Произведения монументально-декоративного искусства (скульптуры, обелиски, стелы, панно и так далее) устанавливаются на территориях общего пользования на основании решений Совета муниципального образования муниципального образования Лозновского сельского поселения, а также согласованных и утвержденных проектов.

Статья 79. Благоустройство и озеленение урбанизированных территорий.

Благоустройство материально-пространственной среды поселения включает в себя:

- 1) вертикальную планировку и организацию рельефа;
- 2) устройство покрытий дорожных и пешеходных коммуникаций (улиц, площадей, открытых автостоянок, спортивно-игровых площадок и прочего);
- 3) устройство уличного освещения;
- 4) возведение или установку элементов благоустройства (малых архитектурных форм, фонтанов, бассейнов, подпорных стенок, лестниц, парапетов, объектов наружной рекламы и прочего);
- 5) озеленение.

При проектировании вертикальной планировки проектные отметки территории следует устанавливать, исходя из условий максимального сохранения естественного рельефа, почвенного покрова и существующих древесных насаждений, возможности отвода поверхностных вод, минимального объема земляных работ и возможности использования вытесняемых грунтов на площадке строительства и благоустройства.

Все территории поселения должны иметь твердое или растительное покрытие (газон). Наличие открытого грунта допускается только на территориях строительных площадок, и на участках производственных комплексов, где это предусмотрено технологией и потребностями производства (в том числе сельскохозяйственного).

Выезды со строительных площадок на асфальтовое покрытие дорог должны иметь устройства для очистки колес автомобильного транспорта, обслуживающего стройку.

Участки с растительным покрытием и вокруг деревьев должны отделяться от участков с твердым покрытием бордюрным камнем вровень с покрытием.

В местах интенсивного пешеходного движения участки растительного грунта вокруг стволов деревьев должны быть покрыты решетками из литого или кованого металла вровень с мощением.

Бордюры, отделяющие тротуар от проезжей части и выступающие над поверхностью тротуара, должны укладываться с разрывами в 1 см для беспрепятственного стока воды с тротуара.

Не допускается использовать для покрытия (мощения) дорог, тротуаров, пешеходных

дорожек, открытых лестниц:

- 1) материалы, ухудшающие эстетические и эксплуатационные характеристики покрытия (мощения) по сравнению с заменяемым;
- 2) экологически опасные материалы;
- 3) полированный естественный или глазурованный искусственный камень (плитку).

Покрытия тротуаров, пешеходных дорожек, проходящих над подземными инженерными сетями, следует выполнять из тротуарных плит, искусственных или естественных тротуарных камней (плиток).

Структура озелененных территорий включает многопрофильные и специализированные парки, скверы, бульвары, набережные, предназначенные для организации отдыха и досуга населения.

Элементами озеленения территорий являются зеленые насаждения - деревья, кустарники, газоны, цветники и естественные природные растения.

Работы по содержанию, регуляции зеленых насаждений, уходу за ними на территориях общего пользования осуществляет подрядчик, заключивший муниципальный контракт на выполнение соответствующих работ.

Озеленение и благоустройство, проводимые по инициативе граждан или их объединений на придомовых территориях многоквартирных жилых домов, осуществляются за счет средств и собственными силами жильцов на основании разрешения органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, и по согласованному им и соответствующими инженерными службами проекту.

Сохранность и надлежащий уход за зелеными насаждениями на собственных и прилегающих территориях землепользователи обязаны обеспечивать собственными силами и за свой счет в соответствии с настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Чернянский район.

На работы по восстановлению утраченных элементов озеленения на участках озелененных территорий любой правовой принадлежности и формы землепользования проектная документация не требуется.

Контроль за содержанием в надлежащем состоянии зеленых насаждений на всех территориях независимо от их правовой принадлежности организует администрация муниципального образования Лозновского сельского поселения.

ГЛАВА V. ЗАКЛЮЧЕНИЕ, ПРИЛОЖЕНИЯ К ПРОЕКТУ.

Статья 80. Вступление настоящих Правил в силу.

1. Правила землепользования и застройки утверждаются представительным органом местного самоуправления. Обязательными приложениями к проекту Правил является протоколы публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

2. В законную силу Правила вступают в силу после обнародования решения представительного органа об утверждении Правил.

Приложения к проекту.

В проекте приводятся приложения, которые приведены для удобства пользования.

Приложение 1.

РЕКОМЕНДУЕМЫЕ ПЛОЩАДИ НАДВОРНЫХ ПОСТРОЕК.

<i>Возможный состав и рекомендуемые площади помещений надворных построек</i>	<i>Помещения</i>	<i>Единица измерения</i>	<i>Площадь помещений</i>
Хозяйственные постройки для содержания скота и птицы:	Коровы с приплодом	м ² /голову	7,5
	коровы (телки)	«	5
	свиноматки с приплодом	«	6,5 - 7
	свиньи на откорме	«	2,5
	овцематки с приплодом	«	1,8 - 2
	ярки	«	0,8-2
	птицы кроликов (площадь пола клетки):	«	0,2-0,4
	на одну взрослую голову	«	0,7 - 0,8
	Летняя кухня	«	10 - 12
	Кладовая	«	5 - 7
Бытовые постройки	Гараж: для автомобиля для мотоцикла	м ² на ед.	18 - 20 6 - 8
	Мастерская	«	12 - 15
	Баня		10 - 15
	Летний душ		2,3 - 4
Надворная уборная	1,5		

Приложение 2.**ПРОТИВОПОЖАРНЫЕ РАССТОЯНИЯ МЕЖДУ ЗДАНИЯМИ,
СООРУЖЕНИЯМИ И СТРОЕНИЯМИ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ СТЕПЕНИ ОГНЕСТОЙКОСТИ
И КЛАССА КОНСТРУКТИВНОЙ ПОЖАРНОЙ ОПАСНОСТИ.**

Степень огнестойкости здания	Класс конструктивной пожарной опасности	Минимальные расстояния при степени огнестойкости и классе конструктивной пожарной опасности зданий, сооружений и строений, метры		
		I, II, III C0	II, III, IV C1	IV, V C2, C3
I, II, III	C0	6	8	10
II, III, IV	C1	8	10	12
IV, V	C2, C3	10	12	12

Приложение 3.**ПРОТИВОПОЖАРНЫЕ РАССТОЯНИЯ ОТ МЕСТ ОРГАНИЗОВАННОГО ХРАНЕНИЯ И
ОБСЛУЖИВАНИЯ ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ.**

Здания, до которых определяются противопожарные расстояния	Противопожарные расстояния до соседних зданий, метры					
	от коллективных гаражей и организованных открытых автостоянок при числе легковых автомобилей				от станций технического обслуживания автомобилей, при числе постов	
	10 и менее	11-50	51-100	101 - 300	10 и менее	11-30
Общественные здания	10(12)	10(12)	15	25	15	20
Границы земельных участков общеобразовательных учреждений и дошкольных образовательных учреждений	15	25	25	50	50	50
Границы земельных участков лечебных учреждений стационарного типа	25	50	50	50	50	50

При расположении жилых помещений необходимо выполнять требование инсоляции помещений (Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы САНПИН 2.1.2.1002-00).

Для существующих зданий, сооружений, строений, на которых не выполняются нормативные требования пожарной безопасности, на основе требований настоящего Федерального закона должны быть разработаны специальные технические условия, отражающие специфику обеспечения их пожарной безопасности и содержащие комплекс необходимых инженерно-технических и организационных мероприятий по обеспечению пожарной безопасности.

Приложения 2,3, приведены по Федеральному закону от 22.07.2008 N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" (принят ГД ФС РФ 04.07.2008).

Приложение 4.**МИНИМАЛЬНОЕ КОЛИЧЕСТВО АВТОСТОЯНОК (МАШИНО-МЕСТ) ДЛЯ ХРАНЕНИЯ ИНДИВИДУАЛЬНОГО АВТОТРАНСПОРТА НА ТЕРРИТОРИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

№ п/п	Вид использования	Минимальное количество машино-мест
1.	Индивидуальные жилые дома, дачи, садоводства	1-2 м/м на земельном участке
2.	Многоквартирные дома	1 м/м на квартиру для постоянного хранения +1м/м на 2 квартиры - гостевые
3.	Многоквартирные арендные жилые дома	1м/м на 2 квартиры
4.	Встроено-пристроенные нежилых помещения	1м/м на каждые 30м ² общей площади
5.	Объекты дошкольного, начального и среднего общего образования	1 м/м на 7 работников
6.	Объекты среднего и высшего профессионального образования	1 м/м на 7 работников, а также 1 м/м на 15 учащихся
7.	Гостиницы	7 машино-мест на 100 гостиничных мест
8.	Объекты культуры, обслуживающей, административной, общественной, производственной деятельности, в том числе рассчитанные на прием посетителей	1 м/м на 7 работников в максимальную смену, а также 1 м/м на 10 одновременных посетителей при их максимальном количестве
9.	Объекты физической культуры и спорта	1 м/м на 10 одновременных посетителей (включая зрителей) при их максимальном количестве
10.	Больничные, объекты социального обеспечения, диспансеры, родильные дома	1 м/м на 20 койко-мест, а также 1 м/м на 7 работников
11.	Поликлиники	3 м/м на 100 посещений в смену
12.	Земельные участки садов, скверов, парков, пляжей, комплексов аттракционов, луна-парков, аквапарков, специальных парков	3 м/м на 1 га территории земельного участка
13.	Кладбища	10 м/м на 1 га территории земельного участка
14.	Вокзалы (автомобильные, железнодорожные), аэропорты.	2 м/м на 10 пассажиров, прибывающих в час пик

Приложение 5.

РЕКОМЕНДАЦИИ ПО РАССТОЯНИЯМ МЕЖДУ ХОЗЯЙСТВЕННЫМИ И БЫТОВЫМИ ПОСТРОЙКАМИ НА ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ.



Внимание! Расстояние между жилыми домами и хозяйственными постройками и сооружениями следует принимать в соответствии с рекомендуемыми санитарно - гигиеническими разрывами, но не меньше противопожарных норм.

Приложение 6.**РАЗРЫВЫ ОТ СООРУЖЕНИЙ ДЛЯ ХРАНЕНИЯ ЛЕГКОВОГО АВТОТРАНСПОРТА ДО
ОБЪЕКТОВ ЗАСТРОЙКИ (САН ПИН 2.2.1/2.1.1.1200).**

Объекты, до которых исчисляется разрыв	Расстояние, м				
	Открытые автостоянки и паркинги вместимостью, машино - мест				
	10 и выше	11-50	51-100	101-300	Свыше 300
Фасады жилых домов и торцы с окнами	10	15	25	35	50
Торцы жилых домов без окон	10	10	15	25	35
Территории школ, детских учреждений, ПТУ, техникумов, площадок для игр, спорта, детских площадок.	25	50	50	50	50
Территории лечебных учреждений, стационарного типа, открытые спортивные сооружения общего пользования, места отдыха – парки, скверы, сады)	25	50	по расчетам	по расчетам	по расчетам

ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ РЕГЛАМЕНТОВ (сводный перечень документов всех уровней)

ДОКУМЕНТЫ ФЕДЕРАЛЬНОГО УРОВНЯ

• Кодексы.

- Градостроительный Кодекс РФ № 191-ФЗ от 29.12.04 (ред. от 27.12.2009 № 343-ФЗ).
- Земельный Кодекс РФ № 136-ФЗ от 25.10.01 (ред. от 27.12.2009 № 365-ФЗ).
- Жилищный Кодекс РФ № 188-ФЗ от 29.12.04 (ред. от 17.12.2009 № 121-ФЗ).
- Водный Кодекс РФ № 74-ФЗ от 03.06.06 (ред. от 27.12.2009 № 365-ФЗ).
- Лесной Кодекс РФ № 200-ФЗ от 04.12.06 (ред. от 27.12.2009 N 209-ФЗ).

• Федеральные Законы.

- «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» № 131-ФЗ от 6.10.03 г. (ред. от 27.12.2009 N 365-ФЗ).
- «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» № 169-ФЗ от 17.11.95 (ред. от 30.12.2008 N 309-ФЗ).
- «Об особо охраняемых природных территориях» № 33-ФЗ от 14.03.95 (ред. от 27.12.2009 N 379-ФЗ).
- «Об объектах культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации» № 73-ФЗ от 14.06.02 (ред. от 23.07.2008 N 160-ФЗ).
- « Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» № 257-ФЗ от 8 ноября 2007г.
- «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» № 172-ФЗ от 21.12.04 (ред. от 25.12.2009 N 340-ФЗ).
- «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» N 123-ФЗ от 22.07.2008 (принят ГД ФС РФ 04.07.2008).
- «О связи», N 126-ФЗ от 7 июля 2003 г.

• Указы Президента РФ, Постановления Правительства и ведомственные руководящие документы.

- Правила установления и пользования придорожных полос федеральных автомобильных дорог общего пользования (утв. постановлением Правительства РФ № 1420 от 01.12.98 с изменениями от 02.02.02).
- Указ Президента № 727 от 27.06.98 «О придорожных полосах федеральных автомобильных дорог общего пользования».
- Постановление правительства РФ «О форме градостроительного плана земельного участка» № 840 от 29.12.05.
- Правила охраны линий и сооружений связи Российской Федерации, утвержденными постановлением Правительства РФ от 9 июня 1995 г. N 578.

• Приказы.

- Приказ Госстроя России от 30.09.02 «Перечень сведений, подлежащих засекречиванию, Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу».

- **Строительные нормы и правила (СНиП).**

- СНиП 2.07.01-89* «Планировка и застройка городских и сельских поселений».
- СНиП 30-02-97* «Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, зданий и сооружений».
- СНиП 23-05-95 «Естественное и искусственное освещение».
- СНиП 2.04.02-84* «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения».
- СНиП 2.04.03-85 «Канализация, наружные сети и сооружения».
- СНиП 2.04.05-91* Отопление, вентиляция и кондиционирование.
- СНиП 2.04.07-86* Тепловые сети.
- СНиП 2.06.15-85 «Инженерная защита территорий от затопления и подтопления».
- СНиП 2.01.15-90 «Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов».
- СНиП 32-01-95 «Железные дороги колеи 1520 мм».
- СНиП 2.05.02-85 «Автомобильные дороги».
- СНиП II-12-77 «Защита от шума».
- СНиП 14-01-96 «Основные положения создания и ведения государственного градостроительного кадастра».

- **Санитарные правила и нормы (СанПиН).**

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (новая редакция).
- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения».
- СанПиН 2971-84 «Санитарные правила и нормы защиты населения от воздействия электрического поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи (ВЛ) переменного тока промышленной частоты».
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий».
- СанПиН 2.1.2.1002-00).

- **Свод правил по проектированию и строительству (СП).**

- СП-30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства».

ДОКУМЕНТЫ УРОВНЯ СУБЪЕКТА РФ.

- Закон Белгородской области «Об особенностях оборота земель сельскохозяйственного назначения в Белгородской области» от 31.12.2003г. N 111.
- Закон Белгородской области «О предельных размерах и условиях предоставления земельных участков в собственность граждан» от 12.12.2006г. N 73.
- Закон Белгородской области «О регулирование градостроительной деятельности в Белгородской области» от 10.07.2007 г. N 133.
- Региональные нормативы градостроительного проектирования жилых зон реконструируемых городских территорий Белгородской области.
- «Генеральный план Лозновского сельского поселения муниципального района «Чернянский район», ООО «М.Градо», 2010г.

- **Нормативно-рекомендательные документы
Территориальные строительные нормы (ТСН).**

- ТСН ПЗП-99 МО; ТСН 30-303-2000 МО «Планировка и застройка городских и сельских поселений МО» (с изменениями).

- **Нормативно-рекомендательные документы Госстроя России.**

- МДС 30-1.99 «Методические рекомендации по разработке схем зонирования территории города». ГУП ЦПП Госстроя России. М., 2000.

- Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки. Фонд «Институт города», Фонд «Градостроительные реформы», Москва, 2003 г.