

2012г.

Администрация
Большесейского сельсовета

Правила землепользования и застройки

**РАЗДЕЛ 2. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ
БЛАГОУСТРОЙСТВО И ДИЗАЙН СРЕДЫ ПОСЕЛЕНИЯ**





ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

ФУНДАМЕНТ

Экз. №

Шифр: 2/07-2011

Заказчик: АДМИНИСТРАЦИЯ БОЛЬШЕСЕЙСКОГО СЕЛЬСОВЕТА
МО ТАШТЫПСКИЙ РАЙОН РЕСПУБЛИКИ ХАКАСИЯ

Объект:

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН
БОЛЬШЕСЕЙСКОГО СЕЛЬСОВЕТА**

ТОМ IV

**«ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
БОЛЬШЕСЕЙСКОГО СЕЛЬСОВЕТА»**

**РАЗДЕЛ 2. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.
БЛАГОУСТРОЙСТВО И ДИЗАЙН СРЕДЫ ПОСЕЛЕНИЯ**

ДИРЕКТОР ООО «ФУНДАМЕНТ»

А.Е. ЮРЧЕНКО

ГЛАВНЫЙ ИНЖЕНЕР ПРОЕКТА

А.Ю. ДЕНИСОВА

Г. Красноярск 2012г.

СОДЕРЖАНИЕ

Наименование раздела	Название	№ страницы
1	2	3
Раздел 2	ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ. БЛАГОУСТРОЙСТВО И ДИЗАЙН СРЕДЫ ПОСЕЛЕНИЯ	5
	Введение	5
Глава I	Карта градостроительного зонирования территорий с ограничением градостроительной деятельности	5
	Статья 38. Карта градостроительного зонирования территорий с ограничением градостроительной деятельности.	5
	Статья 39. Принципы территориального зонирования	8
	Статья 40. Виды территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории Большесейского сельсовета	10
Глава II	Градостроительные регламенты.	12
	Статья 41. Общие положения	12
	Статья 42. Установление градостроительных регламентов	13
	Статья 43. Виды разрешенного использования земельных участков и иных объектов капитального строительства в различных территориальных зонах рассматриваемой территории сельсовета	17
	Статья 44. Использование действующей нормативной документации для регламентирования	20
	Статья 45. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений, участков	21
	Статья 46. Регламенты жилой зоны	22
	Статья 47. Регламенты общественно-деловых зон	35
	Статья 48. Регламенты производственных и коммунальных зон	41
	Статья 49. Регламенты зон инженерной инфраструктуры	43
	Статья 50. Зоны транспортной инфраструктуры	47
	Статья 51. Регламенты зон сельскохозяйственного использования	51
	Статья 52. Регламенты зон рекреационного назначения	54
	Статья 53. Регламенты зон специального назначения	58
Глава III	Градостроительные регламенты в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства	60
	Статья 54. Общие положения о зонах с особыми условиями использования территорий	60
	Статья 55. Ограничения использования земельных участков	61

	объектов культурного наследия и ограничения на участки, примыкающие к ним	
	Статья 56. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон и прибрежных защитных полос.	62
	Статья 57. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения	65
	Статья 58. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон	68
	Статья 59. Охранные зоны объектов электроснабжения и связи	70
	Статья 60. Охранные зоны объектов трубопроводного транспорта	71
	Статья 61. Дополнительные градостроительные регламенты на территориях затопления паводком 1% обеспеченности	71
Глава IV	Благоустройство и дизайн	72
	Статья 62. Общее описание объектов благоустройства и дизайна материально-пространственной среды сельсовета	72
	Статья 63. Порядок создания, изменения (реконструкции) объектов благоустройства	73
	Статья 64. Порядок содержания, ремонта и изменения фасадов зданий, сооружений.	74
	Статья 65. Элементы благоустройства и дизайна материально-пространственной среды сельских поселений.	75
	Статья 66. Порядок создания, изменения, обновления или замены элементов благоустройства	76
	Статья 67. Общие требования, предъявляемые к элементам благоустройства.	77
	Статья 68. Благоустройство и озеленение урбанизированных территорий.	78
Глава V.	Заключение. Приложения к проекту	80
	Статья 69. Вступление настоящих Правил в силу	80
	Приложения	81

СОСТАВ ПРОЕКТА

РАЗДЕЛ 1. Порядок регулирования землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования

РАЗДЕЛ 2. Градостроительные регламенты. Благоустройство и дизайн среды сельсовета.

Графическое приложение

СОДЕРЖАНИЕ ГРАФИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ:

1. *Карта градостроительного зонирования с ограничением градостроительной деятельности.*

РАЗДЕЛ 2

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ. БЛАГОУСТРОЙСТВО И ДИЗАЙН СРЕДЫ СЕЛЬСОВЕТА.

ВВЕДЕНИЕ

Правила землепользования и застройки являются основным нормативно – правовым документом, по которому осуществляется все виды градостроительной деятельности на территории сельсовета.

Правила обязательны для физических, юридических и должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную деятельность на территории Большесейского сельсовета.

Правила разрабатываются на срок реализации генерального плана Большесейского сельсовета – на 20 лет до 2031 года включительно.

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

ГЛАВА I. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ С ОГРАНИЧЕНИЕМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Статья 38. Карта градостроительного зонирования территорий с ограничением градостроительной деятельности

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации при разработке градостроительной документации о градостроительном планировании развития Большесейского сельсовета, была разработана карта градостроительного зонирования территорий с ограничением градостроительной деятельности, определяющие вид использования территорий и устанавливающие ограничения на их использование, для осуществления градостроительной деятельности.

Все земли Большесейского сельсовета подразделяются на следующие категории (согласно ст.7 земельного кодекса):

- 1) земли сельскохозяйственного назначения;
- 2) земли поселений;
- 3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и 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 сельсовета.

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 Большесейского сельсовета 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 Большесейского сельсовета находятся пять населенных пунктов: с. Большая Сея, д. Деревня Малая Сея, Д.Верхняя Сея, д. Иничул и д. Шепчул. Эти населенные пункты имеют свои границы, которые генеральным планом уточнялись. Правила формируют нормативно-правовую основу использования зон территорий населенных пунктов Большесейского сельсовета 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 и этнических объектов, а также сельскохозяйственных земель и лесных угодий.

На использование территорий по ряду причин (установление водоохранных зон, санитарно-защитных зон и т.п.) вводятся особые условия их использования - определяется их функциональное 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) Большесейского сельсовета – нормативные правовые акты органов местного самоуправления, регулирующие использование и изменение объектов недвижимости.

Территориальные зоны установлены с учётом:

- возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования (установление регламентов разрешенного строительства);
- параметров их планируемого развития, определенных Генеральным планом Большесейского сельсовета;
- определенных Градостроительным кодексом РФ территориальных зон;
- сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
- предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

На карте зон ограничений градостроительной деятельности отображаются границы санитарно-защитных зон, водоохранных зон, зон санитарной охраны

водозабора, зоны транспортных и инженерных инфраструктур, зоны промышленных предприятий и территорий специального назначения.

Статья 39. 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 Большесейского сельсовета – право ограниченного пользования земельным участком (без его изъятия). Публичные сервитуты устанавливаются постановлением Главы сельсовета 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 проживающему 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 40. Виды территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории Большесейского сельсовета

На территориях земель поселений (с. Матур и д. Нижний Матур) Большесейского сельсовета выделены следующие территориальные зоны:

- жилые зоны,
- общественно-деловые зоны;
- зоны рекреационного назначения;
- производственные и коммунальные 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 определены подзоны, для которых 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 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.

Все принятые зоны и подзоны, разработанные для Большесейского сельсовета, сведены в Таблицу 1.

Таблица 1.

Код обозначения	Наименование территориальных зон
ЖИЛЫЕ ЗОНЫ	
Ж-1	Зона существующей, уплотняемой и реконструируемой застройки индивидуальными жилыми домами с приусадебными (приквартирными) участками
Ж-2	Зона проектируемой индивидуальной жилой застройки с приусадебными участками на свободных территориях
Ж-3	Зона существующей застройки индивидуальными жилыми домами, расположенной в пределах СЗЗ (зона строгого строительного режима)
Ж-4	Резервная территория жилой застройки за пределами расчетного срока
ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ	
Ц	Зона многофункционального общественного центра
ЦО	Зона учебно-образовательного назначения
ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ	
ПК	Зона производственных, коммунальных и складских объектов, объектов ЖКХ, транспорта, оптовой торговли IV - V класса вредности
ЗОНА ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ	
И	Зона инженерной инфраструктуры
ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	
СХ-1	Зона сельскохозяйственных угодий
СХ-2	Зона объектов сельскохозяйственного назначения
ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ	
Р-1	Зона мест отдыха общего пользования
Р-2	Зона сельских природных территорий
ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ	
С-1	Зона ритуального назначения

С-2	Зона размещения отходов производства и потребления
зоны с особыми условиями использования территорий	
ОК	Зона охраны объектов культурного наследия
В-1	Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы
В-2	Зона санитарной охраны источников питьевого водоснабжения
СЗЗ	Санитарные, защитные и санитарно-защитные зоны
ЧС	Зоны затопления паводком 1% обеспеченности
ПС	Зоны противопожарных защитных полос, минполос

ГЛАВА II. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Статья 41. Общие положения

41.1. Настоящими Правилами землепользования и застройки Большесейского сельсовета (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.

41.2. Решения по застройке и землепользованию (в форме распоряжений администрации Большесейского сельсовета) принимаются на основе установленных регламентов, которые действуют в пределах зон, установленных настоящими Правилами и распространяются на все, расположенные в одной и той же зоне земельные участки, иные объекты недвижимости, не зависимо 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 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).

41.3. 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 нежилого назначения на территории земельных участков. В расчет общей площади входит площадь объектов нежилого 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 42. Установление градостроительных регламентов

42.1. Принцип построения границ зон градостроительных регламентов.

На схеме градостроительного зонирования Большесейского сельсовета 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 (осевой)

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 границам.

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 поселениях. 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. **Магистральная транспортно-пешеходная улица** (размер в красных линиях принимается 25-30 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 – 12,5 метров, при этом максимальный размер 15 метров – является приоритетным.
2. **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 – минимальное расстояние должно составлять 10 метров, при этом максимальный размер 12,5 метров является приоритетным.

3. Проезды, 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.

42.2. 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 провести ревизию фронтальных размеров участков, с учетом соблюдения необходимых размеров, расстояний 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).

42.3. 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 возможности возникновения 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.

42.4. 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.

42.5. 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.

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

42.7. 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.

42.8. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования для отдельных земельных участков (электро-, 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.

42.9. 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.

42.10. При предоставлении земельных участков под застройку в общественно-деловой и жилой зонах населенных пунктов разрешено осуществлять строительство объектов жилого и общественного назначения по индивидуальным проектам.

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

42.12. При определении размера участков при индивидуальных жилых домах в случае уплотнения, реконструкции или деления участка на несколько отдельных участков, используется следующий принцип:

- К каждому участку должен быть обеспечен подход или подъезд;
- Размер участка принимать по проектам.

Статья 43. Виды разрешенного использования земельных участков и иных объектов капитального строительства в различных территориальных зонах рассматриваемой территории сельсовета

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 сельсовета 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 решения 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 на другой вид разрешенного использования недвижимости 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 Большесейского сельсовета, 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 сельсовета, 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 44. Использование действующей нормативной документации для регламентирования

Градостроительные регламенты прописаны в статьях 57-71 для зон и подзон Большесейского сельсовета согласно принятому зонированию. На момент установления регламентов в настоящем документе действовали нормы, которые были утверждены ранее. Правила – гибкий документ, поэтому в правилах приводятся минимальные и максимальные параметры ограничений разрешенного строительства, действующие на текущий момент, в случае изменения которых, необходимо производить актуализацию Правил и вносить изменения в Правила, согласно действующему законодательству.

Статья 45. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений, участков

Красные линии, если они не закреплены проектом, определяются способом, описанным в статье 42.1. Ниже приводятся максимально допустимые выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений.

45.1. 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.

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

45. 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.

45. 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 46. Регламенты жилой зоны

В настоящем проекте в составе жилой зоны выделены следующие зоны для регламентирования:

Ж-1- существующая, уплотняемая и реконструируемая застройка индивидуальными жилыми домами с приусадебными участками;

Ж-2 - проектируемая индивидуальная жилая застройка с приусадебными участками на свободных территориях;

Ж-3 - Зона строгого строительного режима (жилая застройка, которая попадает в СЗЗ от предприятий);

Ж-4 - Резервная территория жилой застройки за пределами расчётного срока.

На территориях всех выделенных зон 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.

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

Зона существующей, уплотняемой и реконструируемой, проектируемой жилой застройки с приусадебными участками в Большесейском сельсовете выделена для обеспечения правовых условий функционирования существующих жилых кварталов с предлагаемым проектом разрешенным набором услуг местного значения.

Таблица 2

№	Тип регламента	Содержание регламента
1	2	3
	Индекс зоны – Ж-1	Существующая, реконструируемая и уплотняемая застройка индивидуальными жилыми домами с приусадебными (приквартирными) участками.
I. Виды разрешенного использования применяются на основании санитарных, противопожарных норм, норм инсоляции жилых помещений.		
1.	Основные виды разрешенного использования.	- отдельно стоящие жилые дома с земельными участками при доме, квартире; - блокированные жилые дома с участками при каждой квартире; - выращивание сельскохозяйственных культур - цветов, овощей, фруктов; - сады, огороды, палисадники (в пределах границ земельного участка, запрещается палисадники выводить за границы участка).
2.	Вспомогательные виды разрешенного использования.	- летние гостевые домики; - 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; - хранение и обработка продуктов подсобного хозяйства; - 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; - бани, сауны, бассейны индивидуального пользования, надворные туалеты при условии канализования стоков, выгребные ямы.

		- индивидуальные тепловые пункты.
3.	Условно - разрешенные виды использования	1. Объекты обслуживания повседневного пользования встроенно-пристроенные или отдельно стоящие на приусадебном участке: — 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, встроенные, пристроенные; — открытые стоянки, но не более чем на два легковых автомобиля на 1 земельный участок; — оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары). 2. Объекты обслуживания повседневного пользования, строительство которых возможно в жилых кварталах на отдельных участках: - 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, мастерские изделий народных промыслов в отдельно стоящем здании общей площадью не более 120 кв. м; - индивидуальное обслуживание клиентов в отдельно стоящем здании общей площадью не более 120 кв. м; - офисы, конторы различных организаций, фирм,

		компаний; - мастерские по изготовлению мелких изделий по индивидуальным заказам (столярные изделия, изделия художественного литья, кузнечно-кованные изделия) в отдельно стоящем здании общей площадью не более 150 кв. м; — площадки для вывоза бытового мусора (мусороудаление) с контейнерами; -сады, скверы, бульвары. <i>3. Объекты коммунального хозяйства, инженерной и транспортной инфраструктуры:</i> - жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы; - наземные сооружения линий электропередач, распределительные пункты и подстанции, трансформаторные подстанции; - повысительные водопроводные насосные станции, водомерные узлы, - антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
4.	Запрещается:	- Размещение в зоне жилой застройки объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду и здоровье населения (рентгеноустановок, магазинов стройматериалов, москательно-химических товаров, автозаправок, сто, автомоек, стоянок сельскохозяйственной техники, распиловочных цехов и т. п.), - Размещать вспомогательные строения, за исключением гаражей, со стороны улиц запрещается.
II. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства		
5	Архитектурно-строительные требования:	- 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 – 7 м; - 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 соответствовать проектной документации, согласованной органами архитектуры и градостроительства; - 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; - 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; - 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 2,0м от уровня земли; ограждение перед домом в пределах отступа от красной линии должно быть прозрачным; - для всех основных строений количество надземных этажей до двух, с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа. - специализированные площадки для мусорных контейнеров (если таковые предусмотрены проектом генплана) должны быть удалены на расстояние не менее 25 метров, от границ участков жилых домов, детских учебных заведений, озелененных площадок. 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.
III. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.		
6.	Установка сервитутов	Ограничение использования участков в интересах всех жителей (см. статью 39 настоящего проекта)
7.	Санитарно-гигиенические и экологические требования	- 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;

8.	Защита от опасных природных процессов.	- На территориях расположенных в границах 1% затопления действуют дополнительные регламенты зон с особыми условиями использования в соответствии со статьей 61
----	--	--

46.2. Регламенты проектируемой индивидуальной жилой застройки с приусадебными участками на свободных территориях.

Зона проектируемой индивидуальной жилой застройки с приусадебными участками в Большесейском сельсовете выделена для обеспечения правовых условий проектируемых жилых кварталов, с предлагаемым проектом разрешенным набором услуг местного значения.

Таблица 3

№	Тип регламента	Содержание регламента
1	2	3
	Индекс зоны – Ж-2	Проектируемая индивидуальная жилая застройка, с приусадебными участками на свободных территориях.
I. Виды разрешенного использования применяются на основании санитарных, противопожарных норм, норм инсоляции жилых помещений.		
1.	Основные виды разрешенного использования	- отдельно стоящие жилые дома с земельными участками на одну семью; - блокированные жилые дома с участками при каждой квартире; - выращивание сельскохозяйственных культур - цветов, овощей, фруктов; - сады, огороды, палисадники (в пределах границ земельного участка, запрещается палисадники выводить за границы участка).
2.	Вспомогательные виды разрешенного использования	- летние гостевые домики; - 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;

		- хранение и обработка продуктов подсобного хозяйства; - 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 (с учетом санитарных, гигиенических норм); - бани, сауны, бассейны индивидуального пользования, надворные туалеты при условии канализования стоков, выгребные ямы (с учетом выполнения санитарных и гигиенических норм); - индивидуальные тепловые пункты; - открытые стоянки, но не более чем на два легковых автомобиля на 1 земельный участок; - оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары); - помещения для занятия индивидуальной трудовой деятельностью (без нарушения принципов добрососедства) в соответствии с санитарными и противопожарными нормами.
3.	Условно - разрешенные виды использования	1. Объекты обслуживания повседневного пользования встроенно–пристроенные или отдельно стоящие на приусадебном участке: — 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, встроенные, пристроенные; 2. Объекты обслуживания повседневного пользования, строительство которых возможно в жилых кварталах на отдельных участках: - 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, мастерские изделий народных промыслов в отдельно стоящем здании общей площадью не более 120 кв. м; - индивидуальное обслуживание клиентов в отдельно стоящем здании общей площадью не более 120 кв. м; - офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний; - мастерские по изготовлению мелких изделий 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. 3. Объекты коммунального хозяйства, инженерной и транспортной инфраструктуры: - жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы; - наземные сооружения линий электропередач, распределительные пункты и подстанции, трансформаторные подстанции; - повысительные водопроводные насосные станции, водомерные узлы, - антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.
4.	Запрещается:	- Размещение в зоне жилой застройки объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду и здоровье населения (рентгеноустановок, магазинов стройматериалов, москательных-химических

		товаров, автозаправок, сто, автомоек, стоянок сельскохозяйственной техники, распиловочных цехов и т. п.), - размещать вспомогательные строения, за исключением гаражей, со стороны улиц запрещается.
II. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства		
5	Архитектурно-строительные требования:	- Нормы планирования участков складываются из требований строительных, санитарных и противопожарных требований, соблюдение которых обязательно. - Расстояние между жилыми домами и хозяйственными постройками и сооружениями следует принимать в соответствии с санитарными и гигиеническими нормами, но не меньше противопожарных норм. - минимальная (максимальная) площадь земельных участков – принимать по проекту; - все разделы проектируемой застройки выполнять по нормам, существующим на момент разработки проектной документации; - при необходимости, вносить предложения по корректировке «Правил», выполнять актуализацию «Правил»; - архитектурно-планировочная структура новых массивов жилой застройки должна быть увязана по своим размерам и пропорциям с существующей планировочной структурой сельсовета и нести черты преемственности; - кварталы новой, проектируемой застройки должны иметь удобные выезды на основные транспортно – пешеходные улицы населенного пункта; - проектируемая сеть улиц должна решаться в увязке с существующей сетью улиц и дорог.

46.3. Регламенты существующей застройки индивидуальными жилыми домами, расположенной в пределах СЗЗ (зона строгого строительного режима).

Зона усадебной жилой застройки в Большесейском сельсовете выделена для обеспечения правовых условий функционирования существующих жилых

кварталов, находящихся в санитарно-защитных зонах.

Таблица 4

№	Тип регламента	Содержание регламента
1	2	3
	Индекс зоны – Ж-3	Существующая застройка индивидуальными жилыми домами, расположенная в пределах СЗЗ (зона строгого строительного режима).
I. Виды разрешенного использования применяются на основании санитарных, противопожарных норм, норм инсоляции жилых помещений.		
1.	Основные виды разрешенного использования.	-существующая жилая застройка, сохраняется на весь переходной период; - разрешается производить капитальный ремонт жилых домов, утепление, реконструкцию (новое жилищное строительство запрещено).
2.	Вспомогательные виды разрешенного использования	- летние гостевые домики; - 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; - хранение и обработка продуктов подсобного хозяйства. - 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; - бани, сауны, бассейны индивидуального пользования, надворные туалеты при условии канализования стоков, выгребные ямы. - индивидуальные тепловые пункты.
3.	Условно - разрешенные	1. Объекты обслуживания повседневного пользования встроено – пристроенные или отдельно стоящие на

	ВИДЫ использования	приусадебном участке: - 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, встроенные, пристроенные; - открытые стоянки, но не более чем на два легковых автомобиля на 1 земельный участок; - оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары). 2. Объекты обслуживания повседневного пользования, строительство которых возможно в жилых кварталах на отдельных участках. - 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, мастерские изделий народных промыслов в отдельно стоящем здании общей площадью не более 120 кв. м; - индивидуальное обслуживание клиентов в отдельно стоящем здании общей площадью не более 120 кв. м; - офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний. - мастерские по изготовлению мелких изделий 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. 3. Объекты коммунального хозяйства, инженерной и транспортной инфраструктуры: - жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы; - наземные сооружения линий электропередач, распределительные пункты и подстанции, трансформаторные подстанции; - повысительные водопроводные насосные станции, водомерные узлы, - антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
4.	Запрещается:	- размещение в санитарно – защитной зоне новых жилых домов. - размещение вспомогательных строений, за исключением гаражей, со стороны улиц запрещается.
II. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства.		
5	Архитектурно-строительные требования:	Минимальная (максимальная) площадь земельных участков принимается согласно существующей, сложившейся структуре, с учетом корректировки по формированию профилей автодорог, выравниванию ограждений вдоль улиц.

Генеральным планом предусматривались мероприятия, направленные на уменьшение СЗЗ, выполнение которых позволит в течение рассматриваемого периода – 20 лет - существенно сократить разрывы. При уменьшении СЗЗ производить актуализацию Правил.

46.4. Резервная территория жилой застройки за пределами расчётного срока.

Генеральным планом предусматриваются резервные территории для развития населенных пунктов за пределами расчетного срока.

Территория, предназначенная для жилой застройки за пределами расчетного срока в поселении, выделена для обеспечения правовых условий использования этих территорий в рассматриваемый период.

№	Тип регламента	Содержание регламента
1	2	3
	Индекс зоны – Ж-4	Резервная территория жилой застройки за пределами расчётного срока.
I. Виды разрешенного использования		
1.		Территории используются в пределах расчетного срока землепользователями по назначению, в соответствии с Земельным Кодексом.
II. Ограничения хозяйственной деятельности		
2.	Запрещается:	Осуществлять какое-либо строительство: - объектов сельскохозяйственного назначения; - объектов инженерной инфраструктуры; - объектов, граничащих с рассматриваемой зоной, оказывающих негативное влияние на окружающую среду и требующих установления СЗЗ.

Статья 47. Регламенты общественно-деловых зон

В настоящем проекте в составе общественно-деловых зон выделены следующие подзоны для регламентирования:

Ц - зона многофункционального общественного центра;

ЦО - зона учебно-образовательного назначения;

47.1. Регламенты зоны многофункционального общественного центра.

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

На территории 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.

№	Тип регламента	Содержание регламента
1	2	3
	Индекс зоны – Ц	Зона многофункционального общественного центра.
I. Виды разрешенного использования		
1.	Основные виды разрешенного использования	- администрация сельсовета; - объекты делового назначения (офисы, агенства и т.п.); - объекты обслуживания, ориентированные на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения (больницы, поликлиники, ФАПы); - объекты, связанные с отправлением культа; - учреждения культуры, библиотеки, - танцзалы - отделения банков, сберкасс; - предприятия торговли (магазины, рынки), общественного питания, - аптеки; - скверы, бульвары, парки, площадки отдыха; - архивы, информационные центры; - универсальные спортивные и развлекательные сооружения и комплексы; - гостиницы; - музеи; - отделения почтовой связи, АТС, фирмы по предоставлению услуг сотовой связи. - пункты охраны общественного порядка.
2.	Вспомогательные виды разрешенного использования.	- места парковки легковых автомобилей; - встроенные в здания гаражи и автостоянки; - элементы визуальной информации; - малые архитектурные формы; - автостоянки, - площадки для отдыха; - озеленение территорий общественных зданий; - существующая жилая застройка средней этажности (2-х – этажная); - общественные туалеты;

		- объекты ГО, укрытия в подвальных общественных учреждениях;
3.	Условно - разрешенные виды использования	- 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:	- Расчетные показатели обеспеченности и размеры земельных участков социально-значимых объектов повседневного и периодического обслуживания должны быть приняты согласно норм СНиПа 2.07.01-89*, проекта генерального плана, другим действующим нормам. - В общественных зданиях и сооружениях следует создавать равные возможности получения услуг всеми категориями населения, в том числе и маломобильными (согласно СП 31-102-99). - Малые архитектурные формы и другие объекты благоустройства у общественных зданий должны иметь повышенную степень долговечности, а также отвечать эстетическим требованиям. - Вся общественная застройка в плане отделки и цветовых решений подлежит обязательному

		согласованию с уполномоченными органами в области архитектуры. - Объекты, размещаемые в 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. - Устройство пандусов в местах перепада уровней на путях движения маломобильного населения.
III. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.		
6.	Санитарно-гигиенические и экологические требования	- 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.

47.2. Регламенты зоны учебно-образовательного назначения.

Зона предназначена для размещения объектов, связанных с воспитанием и образованием детей.

Специальные зоны для учреждений образования выделены для обеспечения правовых условий осуществления специализированных видов деятельности, преимущественно некоммерческого назначения.

К земельным участкам предъявляется требование - правообладатели земельных участков, расположенных в этих зонах, могут использовать земельные участки и расположенные на них объекты капитального строительства в соответствии с приведенным ниже списком только после получения специальных согласований посредством публичных слушаний.

№	Тип регламента	Содержание регламента
1	2	3
	Индекс зоны – ЦО	Зона учебно-образовательного назначения.
I. Виды разрешенного использования		
1.	Основные виды разрешенного использования.	- общеобразовательные школы; - детские дошкольные учреждения (детские сады)
2.	Вспомогательные виды разрешенного использования.	- производственные участки и мастерские учебных заведений; - физкультурно-оздоровительные площадки, стадион; - детские игровые площадки; - теплицы; - объекты инженерной инфраструктуры;*) - сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств, необходимых для учебного процесса; - объекты пожарной охраны.
3.	Условно - разрешенные виды использования	- роллердромы, на специально огороженных участках; - информационные, компьютерные центры.
4.	Запрещается	Строительство на территориях учебно-образовательных зон объектов, не связанных с учебно-воспитательным процессом.
II. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства.		
5	Архитектурно-строительные требования:	- Предельные размеры земельных участков устанавливаются органами местного самоуправления в соответствии с территориальными строительными нормами в зависимости от емкости учреждения. Все параметры устанавливаются при разработке индивидуального проекта в соответствии с требованиями пожарных, санитарных и градостроительных норм. - 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 2,0 м и быть не менее 1,6 м. - Малые архитектурные формы, размещаемые на территории детских учреждений должны отвечать требованиям безопасности использования и согласовываться с органами, уполномоченными в области архитектуры. Минимальная доля озелененной территории земельных участков: – объекты дошкольного образования – 50%; – объекты начального и среднего общего образования – 40% - Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 10 части II настоящих Правил - Противопожарные расстояния от мест организованного хранения и обслуживания транспортных средств до учебных заведений принимать согласно Приложению 3 настоящего проекта.
III. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.		
6.	Санитарно-гигиенические и экологические требования	- Размещение объектов коммунального хозяйства и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования допускается только при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение. - В соответствии с п. 2.27 СанПиНа 2.2.1/2.1.1.1200-03, допускается размещать отраслевые учебные заведения в границах санитарно-защитных зон предприятий;

*) - прокладка магистральных инженерных коммуникаций на территории участков школьных, и дошкольных учреждений допускается в исключительных случаях, при отсутствии другого технического решения, по отдельному согласованию.

Статья 48. Регламенты производственных и коммунальных зон

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

Таблица 8

№	Тип регламента	Содержание регламента
1	2	3
	Индекс зоны – ПК	Зона производственного и коммунально-технического назначения
I. Виды разрешенного использования		
1.	Основные виды разрешенного использования	- 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	- 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	- 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	- 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 на одно место. - Площадь машино-мест для хранения (технического отстоя) грузового автотранспорта определяется из расчета 95 на автомобиль (с учетом проездов), а при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов и продольном расположении автомобилей – 70 на автомобиль.
III. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.		
5.	Санитарно-гигиенические и экологические требования	- Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований. - Существующие предприятия IV класса опасности, которые находятся на территории жилой застройки и в СЗЗ которых находятся жилые дома, детские образовательные учреждения, больницы и амбулатории, должны быть вынесены за пределы жилой застройки и размещены на территориях, обеспечивающих

		соблюдение санитарных норм (СЗЗ 100м). - Размер санитарно-защитной зоны для предприятий IV - V классов 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 49. Регламенты зон инженерной инфраструктуры

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

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 II выделена для формирования территорий объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих населенные пункты Большесейского сельсовета и транзитных объектов инженерной инфраструктуры, проходящих по территории сельсовета.

Таблица 9

№	Тип регламента	Содержание регламента
1	2	3
	Индекс зоны – И	Зона инженерной инфраструктуры
I. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства		
1.	Основные виды разрешенного использования	- объекты электроснабжения, водоснабжения и водоотведения; - антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи; - офисы, конторы, административные службы.
2.	Вспомогательные виды	- санитарно-защитные зоны; - зеленые насаждения, выполняющие специальные

	разрешенного использования	функции; - защитные инженерные сооружения; - иные вспомогательные объекты для обслуживания и эксплуатации строений, сооружений и коммуникаций.
3.	Условно - разрешенные виды использования	- объекты жилищно-коммунального хозяйства.
II. Особенности застройки и землепользования на территориях зон инженерной инфраструктуры		
4	Архитектурно-строительные требования	- Инженерные коммуникации проектируются в соответствии с генеральным планом сельсовета, схемой территориального планирования муниципального образования Таштыпский район, а также планируемым размещением объектов капитального строительства регионального значения, в том числе: • объектов энергетических систем регионального значения; • объектов транспорта, путей сообщения, информатики и связи регионального значения; • линейных объектов регионального значения, обеспечивающих деятельность субъектов естественных монополий; - 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. - 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 сельсовета 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 сельсовета 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 коммунальными услугами и действующим санитарным нормам, СНиП, ГОСТ и другим нормативным правовым актам.
- 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 сельсовета, выполняется в соответствии с утвержденным проектом организации строительства и Правилами благоустройства и содержания территории сельсовета. - 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 сельсовета. - До начала строительных работ по прокладке магистральных инженерных сетей заказчик обязан: • 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: • 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 сельсовета. - 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.
--	---

		- Финансирование строительства внутриквартальных и магистральных сетей, головных и конечных инженерных сооружений осуществляется из бюджетов всех уровней, внебюджетных источников, средств заказчиков (инвесторов), а также из средств энергоснабжающих организаций, направляемых на развитие собственной материальной базы.
III. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.		
5.	Санитарно-гигиенические и экологические требования	- 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 и водоотведения устанавливаются санитарно-защитные зоны и санитарные разрывы в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. Новая редакция». - 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»
8.	Защита от опасных природных и техногенных процессов	- Совместная прокладка трубопроводов, транспортирующих легковоспламеняющиеся и горючие жидкости, с кабельными линиями не допускается.

Статья 50. Зоны транспортной инфраструктуры

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.

50.1. Зона существующих и проектируемых автодорог районного и местного значения

Т-1 зона существующих и проектируемых автодорог районного и местного значения выделена для создания правовых условий размещения и функционирования внешних автодорог сельсовета.

Таблица 10

№	Тип регламента	Содержание регламента
1	2	3
	Индекс зоны – Т-1	Зона существующих и проектируемых автодорог межмуниципального и местного значения
I. Виды разрешенного использования		
1.	Основные виды разрешенного использования	- существующие, реконструируемые, строящиеся автомобильные дороги, для движения автотранспорта четвертой и пятой технической категории.
2.	Вспомогательные виды разрешенного использования	- 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.	Архитектурно-строительные требования	- 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	- В придорожных полосах запрещается строительство капитальных сооружений, а временные подлежат специальным согласованиям с дорожными службами

50.2. Зона улиц внутри населенных пунктов.

Т-2 - зона улиц внутри сельсовета (улицы в населенных пунктах) выделена для создания правовых условий размещения и функционирования автодорог внутри населенных пунктов.

Таблица 11

№	Тип регламента	Содержание регламента
1	2	3
	Индекс зоны – Т-2	Зона территорий общего пользования
I. Виды разрешенного использования		
1.	Основные виды разрешенного использования	- существующие и проектируемые улицы в границах населенных пунктов сельсовета для движения автомобильного транспорта.
2.	Вспомогательные виды разрешенного использования	- 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	- размещение АЗС согласно расчетам и специальному обоснованию; - рекламные конструкции; - искусственные дорожные сооружения.
II. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства		
4.	Архитектурно-строительные требования	- улично-дорожную сеть следует формировать как единую общепоселковую систему, взаимосвязанную с функционально-планировочной организацией сельсовета, в соответствии с генпланом; - реконструкция существующей улично-дорожной сети должна включать: - изменения элементов поперечного профиля с учетом современного состояния принятой классификации, ожидаемой интенсивности движения транспорта; - уширение проезжей части перед перекрестками;

		- 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 обеспечению беспрепятственного передвижения маломобильных групп населения. - При размещении и проектировании АЗС на магистральных улицах следует предусматривать дополнительные полосы движения для обеспечения въезда и выезда машин. - Предусмотреть сервитут под коридоры проектируемых транспортных магистралей.
III. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства		
5.	Санитарно-гигиенические и экологические требования	- Защитные зеленые полосы должны состоять из многорядных посадок пыле-, газоустойчивых древесно-кустарниковых пород с полосами газонов. - Расстояние от зданий, сооружений и объектов инженерного благоустройства до деревьев и кустарников следует принимать согласно СНиП 2.07.01-89* п.4.12. - Для защиты корней деревьев от вытаптывания приствольные круги должны обрамляться бордюрным камнем с устройством на поверхности почвы железных или бетонных решеток. - Общее архитектурное решение улиц и дорог должно быть направлено на достижение органичной связи с окружающим ландшафтом и учитывать требования охраны окружающей среды.

Статья 51. Регламенты зон сельскохозяйственного использования

Зоны сельскохозяйственного использования за границами населенных пунктов Большесейского сельсовета (СХ) используются по назначению. Настоящими Правилами не регламентируются.

51.1. Регламенты зоны 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 12

№	Тип регламента	Содержание регламента
1	2	3
	Индекс зоны – СХ-1	Зона сельскохозяйственных угодий
I. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства		
1.	Основные виды разрешенного использования	- поля и участки для выращивания сельхозпродукции; - сенокосы; - луга, пастбища, - многолетние насаждения (сады, пр.); - огороды; - лесополосы; - внутрихозяйственные дороги.
2.	Вспомогательные виды разрешенного использования	- инженерные, транспортные и иные вспомогательные сооружения и устройства для нужд сельского хозяйства.
3.	Условно - разрешенные виды использования	- базы крестьянских (фермерских) хозяйств; - участки для личного подсобного хозяйства; - здания, строения и сооружения, необходимые для функционирования сельского хозяйства; - склады.

51.2. Регламенты зоны объектов сельскохозяйственного назначения

Данная зона **СХ-2** выделена для сохранения, развития и размещения вновь создающихся объектов сельскохозяйственного назначения и обеспечивающих их инфраструктур, предотвращения их использования для других видов деятельности.

Таблица 13

№	Тип регламента	Содержание регламента
1	2	3
	Индекс зоны – СХ-2	Зона объектов сельскохозяйственного назначения
I. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства		
1.	Основные виды разрешенного использования	- фермы крупного рогатого скота (всех специализаций *); - фермы коневодческие, овцеводческие, птицеводческие, кролиководческие, *); - ветеринарные поликлиники и станции; - объекты для ведения рыбного хозяйства; - базы крестьянских (фермерских) хозяйств; - тепличные и парниковые хозяйства; - питомники и оранжереи садово-паркового хозяйства.
2.	Вспомогательные виды разрешенного использования	- цехи по приготовлению кормов, включая использование пищевых отходов; - хранилища навоза и помета; - инженерные, транспортные и иные вспомогательные сооружения и устройства для нужд сельского хозяйства; - зеленые насаждения, выполняющие специальные функции.
3.	Условно - разрешенные виды использования	- складские объекты для целей сельскохозяйственного производства; - предприятия по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельскохозяйственного производства (ремонт, складирование); - объекты оптовой торговли сельскохозяйственной продукцией; - объекты транспорта (трубопроводы, автозаправочные станции).

II. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства		
4.	Архитектурно-строительные требования	- Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются по проекту; - При установлении границ объектов предусмотреть обеспечение прав других лиц на пользование необходимыми для них объектами в границах земельного участка: частями подземного и надземного пространства, занятыми или предназначенными для размещения магистральных инженерных коммуникаций, пешеходными проходами и проездами к объектам, расположенным за пределами участка, если иной доступ к ним невозможен, а также к необходимым объектам общего пользования в соответствии с градостроительными нормативами и правилами землепользования и застройки.
III. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.		
5.	Санитарно-гигиенические и экологические требования	- В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе III настоящих Правил. - СЗЗ от вновь создаваемых объектов АПК не должны распространяться на территории жилых и общественно-деловых зон, мест отдыха общего пользования.

*) - при соблюдении санитарных норм размещения объектов в зависимости от вида животных и поголовья.

51.3. Регламенты зоны коллективных садов и садово-огородных участков

Зона коллективных садов в Большесейском сельсовете не предусматривается ввиду отсутствия садово - огородных объединений на его территории

Статья 52. Регламенты зон 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.

52.1. Регламенты зоны 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 15

№	Тип регламента	Содержание регламента
1	2	3
	Индекс зоны – Р-1	Зона мест отдыха общего пользования
I. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства		
1.	Основные виды разрешенного использования	- парки, скверы, бульвары, аллеи, иные зеленые насаждения; - специальные парки (зоопарки, ботанические сады); - игровые площадки; - спортплощадки; - прокат игрового и спортивного инвентаря; - танцплощадки, дискотеки; - летние театры и эстрады; - набережные, пляжи; - спасательные и лодочные станции;
2.	Вспомогательные виды разрешенного	- вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха, занятий спортом; - инженерные, транспортные и иные вспомогательные

	использования	сооружения и устройства;
3.	Условно - разрешенные виды использования	- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли, обслуживания и общественного питания; - пункты оказания первой медицинской помощи; - объекты, связанные с отправлением культа *); - участковые пункты милиции; - общественные туалеты; - малые архитектурные формы, бассейны, фонтаны; - автостоянки, парковки.

II. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства

4	Архитектурно- строительные требования	- 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 5.
---	---	--

III. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства

5.	Санитарно- гигиенические и экологические требования	- Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохраных зонах установлены следующими нормативными правовыми актами: Водный кодекс Российской Федерации от 03. 06.2006 г. № 74-ФЗ.
6.	Защита от	- На территориях, расположенных в границах 1%

	опасных природных и техногенных процессов.	затопления, действуют дополнительные регламенты зон с особыми условиями использования в соответствии со статьей 61.
--	--	---

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

52.2. Регламенты зоны сельских природных территорий

Данная зона **Р-2** выделена для обеспечения правовых условий сохранения природного ландшафта, экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства лесов, обеспечения их рационального использования.

Хозяйственная деятельность на территории зоны осуществляется в соответствии с режимом, установленным для лесов зеленой зоны поселения, на основе лесного законодательства; допускается строительство обслуживающих культурно-развлекательных объектов, спортивных сооружений и комплексов, связанных с выполнением рекреационных функций территории.

Таблица 16

№	Тип регламента	Содержание регламента
1	2	3
	Индекс зоны – Р-2	Зона сельских природных территорий
I. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства		
1.	Основные виды разрешенного использования	– сельские леса и лесопарки; – лугопарки, приречные территории; – лесополосы;
2.	Вспомогательные виды разрешенного использования	– вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха, занятий спортом; – инженерные, транспортные и иные вспомогательные сооружения и устройства;
3.	Условно - разрешенные виды использования	– тренировочные базы, конноспортивные базы; – спортплощадки; – игровые площадки, площадки для национальных игр; – прокат игрового и спортивного инвентаря; – места для пикников, вспомогательные строения и

		инфраструктура для отдыха; - пляжи; - лодочные станции; - спасательные станции; - пункты оказания первой медицинской помощи; - киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания; - предприятия общественного питания (кафе, закусочные, буфеты)*); - объекты пожарной охраны; - малые архитектурные формы; - общественные туалеты; - парковки перед объектами обслуживающих, оздоровительных и спортивных видов использования; - площадки для мусоросборников.
II. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства		
4	Архитектурно-строительные требования	- 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. - 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 5.

III. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства		
5.	Санитарно-гигиенические и экологические требования	- Запрещается использование территории под несанкционированные свалки. - Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохраных 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.
6.	Защита от опасных природных и техногенных процессов.	- Специально оборудованные площадки для отдыха и спорта размещать вне зоны затопления. - На территориях, расположенных в границах 1% затопления, действуют дополнительные регламенты зон с особыми условиями использования в соответствии со статьей 61.

*) - допускается в местах массового отдыха (пляжи, тренировочные базы, др.).

Статья 53. Регламенты зон специального назначения

Зоны С-1 специального назначения предназначены для размещения кладбищ, скотомогильников, свалок твердых бытовых отходов и иных объектов хозяйства, использование которых несовместимо с территориальными зонами другого назначения.

53.1. Регламенты зоны кладбищ

Таблица 17

№	Тип регламента	Содержание регламента
1	2	3
	Индекс зоны – С-1	Зона кладбищ
I. Виды разрешенного использования		
1.	Основные виды разрешенного использования	- действующие кладбища традиционного захоронения; - кладбища, закрытые на период консервации.

2.	Вспомогательные виды разрешенного использования	- вспомогательные объекты, связанные с функционированием кладбищ; - общественные туалеты.
3.	Условно - разрешенные виды использования	- объекты, связанные с отправлением культа; - мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей; - парковки.
II. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства		
4.	Строительные требования	- Проектирование кладбищ и организацию их СЗЗ следует вести с учетом СанПиНа 2.2.1/2.1.1-984-00 и Санитарных правил устройства и содержания кладбищ, № 166-77. - Размещение земельных участков для кладбищ традиционного захоронения принимаются 0,24 га на 1 тыс. чел. - Площадь зеленых насаждений (деревьев и кустарников) должна занимать не менее 20% от территории кладбища.
III. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства		
5.	Санитарно-гигиенические и экологические требования	- В водоохранных зонах рек запрещается размещение мест захоронения.

53.2. Регламенты зоны размещения отходов производства и потребления

Зона особого режима **С-2** выделена для обеспечения правовых условий размещения отходов производства и потребления и объектов санитарной очистки.

Таблица 18

№	Тип регламента	Содержание регламента
1	2	3
	Индекс зоны – С-2	Зона размещения отходов производства и потребления

I. Виды разрешенного использования		
1.	Основные виды разрешенного использования	- участки компостирования отходов производства и потребления (твердых бытовых отходов, промышленных и строительных отходов).
2.	Вспомогательные виды разрешенного использования	- объекты инженерно-технического обеспечения и транспорта, необходимые для обеспечения объектов разрешенных видов использования; - зеленые насаждения, выполняющие специальные функции.
II. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства		
4.	Строительные требования	- Проектирование полигонов ТБО и организацию их СЗЗ следует вести с учетом СП 2.1.7.1038-01.
III. Ограничения по размещению ТБО		
5.	Санитарно-гигиенические и экологические требования	Запрещается размещение: -на территории ЗСО источников водоснабжения, -в рекреационных зонах, -в местах массового отдыха населения.

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

Статья 54. Общие положения о зонах с особыми условиями использования территорий

К зонам с особыми условиями использования территорий, выделенных на территории Большесейского сельсовета, отнесены:

- зоны охраны объектов культурного наследия;
- санитарно-защитные зоны и санитарные разрывы;
- водоохранные зоны водотоков и водоемов;
- охранные зоны объектов инженерной и транспортной инфраструктуры;
- зоны затопления паводком 1% обеспеченности.

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 55. 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.

*Зона **ОК** - ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон с особыми условиями использования территории в части зон охраны объектов культурного наследия устанавливаются в целях охраны объектов культурного наследия.*

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

- 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.

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

Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, являющихся памятниками истории и культуры, регламентируется «Проектом зон охраны памятников истории и культуры». До утверждения указанного проекта – строительство вблизи памятников регулируются нормативными правовыми документами об использовании земельных участков и иных объектов недвижимости, являющихся памятниками истории и культуры.

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, решает другие вопросы.

На территории Большесейского сельсовета расположены только памятники воинской славы советских воинов, погибших в Великой Отечественной войне.

Для памятников воинской славы разработка зон охраны, как правило, не требуется. Необходимо обеспечить содержание памятников в порядке, их физическую сохранность, запрет их уничтожения, повреждения, переноса на другое место. В случае оправданной необходимости переноса памятника воинской славы необходимо получить специальное разрешение Министерства культуры.

Статья 56. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон и прибрежных защитных полос

Водоохранные зоны В-1 выделяются в целях: предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод; предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов; сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

1. На территории водоохранных зон в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации от 03.06.2006 N 74-ФЗ (ред. от 23.07.2008, с изм. от

24.07.2009) 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.

2. Содержание указанного режима определено Водным кодексом Российской Федерации. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в **водоохранных зонах рек, других водных объектов** устанавливаются:

- виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах водоохранных зон рек, других водных объектов
- условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьей 23 настоящих Правил.

Виды запрещенного использования:

- проведение авиационно-химических работ, применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;
- использование навозных стоков для удобрения почв;
- размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче - смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов и ферм, 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 и других машин и механизмов;
- размещение дачных и садоводческих участков при ширине водоохранных зон менее 100 метров и крутизне склонов прилегающих территорий более 3 градусов;
- размещение стоянок транспортных средств, в том числе на территориях дачных и садоводческих участков;
- проведение рубок главного пользования;
- осуществление (без согласования с территориальным органом управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных

ресурсов Российской Федерации, с областной инспекцией рыбоохраны и без положительного заключения государственной экологической экспертизы) строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов; добычу полезных ископаемых; производство землеройных, погрузочно-разгрузочных работ, в том числе на причалах не общего пользования;

- отведение площадей под вновь создаваемые кладбища на расстоянии менее 500 метров от водного объекта;
- складирование грузов в пределах водоохранных зон осуществляется на платной основе;
- находящиеся и размещаемые в особых случаях (по согласованию с территориальным органом управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации и при наличии положительного заключения экологической экспертизы) здания и сооружения в водоохранных зонах должны оборудоваться закрытой 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;
- размещение дачных и садово-огородных участков, установка сезонных и стационарных палаточных городков;

Условно разрешенные виды использования:

- зеленые насаждения;
- малые формы и элементы благоустройства;
- размещение объектов водоснабжения, рекреации, рыбного и охотничьего хозяйства;
- временные, нестационарные сооружения торговли и обслуживания (кроме АЗС, ремонтных мастерских, других производственно - обслуживающих объектов), при условии соблюдения санитарных норм их эксплуатации.

3. В границах **прибрежных защитных полос**, наряду с выше перечисленными ограничениями для водоохранных зон, запрещается:

- распашка земель;
- применение удобрений;
- складирование отходов размываемых грунтов, строительных материалов;
- выпас и устройство летних лагерей скота (кроме использования традиционных мест водопоя), устройство купальных ванн;
- установка сезонных стационарных палаточных городков, размещение дачных и садоводческих участков, выделение участков под индивидуальное строительство;

- движение и стоянка автотранспортных средств (кроме специальных автотранспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

4. В границах водоохранных зон допускается проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

5. Режим природопользования на территории наземных памятников природы, а также охранных зон отдельных деревьев – памятников природы;

6. До утверждения проектов водоохранных зон в порядке установленном Водным кодексом Российской Федерации земельные участки в водоохранных зонах водных объектов предоставляются гражданам и юридическим лицам в порядке, установленном земельным законодательством Российской Федерации, по согласованию со специально уполномоченным государственным органом управления использованием и охраной водного фонда.

После утверждения в установленном порядке проектов водоохранных зон в настоящую статью вносятся изменения.

Статья 57. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения

Зоны В-1 - санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (ЗСО) выделены для обеспечения правовых условий использования участков источников водоснабжения, площадок водопроводных сооружений.

Первый пояс ЗСО принят, до уточнения расчетами – 30-50 метров. Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией источников водоснабжения.

1. На территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (далее - ЗСО) в соответствии с законодательством Российской Федерации о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения устанавливается специальный режим использования территории, включающий комплекс мероприятий, направленных на предупреждение ухудшения качества воды.

2. Принципиальное содержание указанного режима установлено СанПиН 2.1.4.1110-02 («Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»). При наличии соответствующего

обоснования содержание указанного режима должно быть уточнено и дополнено применительно к конкретным природным условиям и санитарной обстановке с учетом современного и перспективного хозяйственного использования территории в районе ЗСО в составе проекта ЗСО, разрабатываемого и утверждаемого в соответствии с действующим законодательством, и внесено в качестве изменений в настоящие Правила.

3. Режим ЗСО включает: мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения; мероприятия на территории ЗСО поверхностных источников водоснабжения; мероприятия по санитарно-защитной полосе водоводов.

3.1. Мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения:

3.1.1. Мероприятия по первому поясу ЗСО подземных источников водоснабжения (далее – первый пояс ЗСО):

1) территория первого пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие;

2) не допускается посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений;

3) здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса ЗСО при их вывозе;

4) водопроводные сооружения должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов;

5) все водозаборы должны быть оборудованы аппаратурой для систематического контроля соответствия фактического дебита при эксплуатации водопровода проектной производительности, предусмотренной при его проектировании и обосновании границ ЗСО.

3.1.2. Мероприятия по второму и третьему поясам ЗСО подземных источников водоснабжения (далее соответственно – второй пояс ЗСО, третий пояс ЗСО):

1) выявление, тампонирующее или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных

горизонтов;

2) бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с органами государственного санитарно-эпидемиологического надзора;

3) Запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр;

4) Запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения органов государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля;

5) своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.

3.1.3. Мероприятия по второму поясу ЗСО:

Кроме мероприятий, указанных в предыдущем разделе, в пределах второго пояса ЗСО подземных источников водоснабжения подлежат выполнению следующие дополнительные мероприятия:

1) не допускается:

- размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;
- применение удобрений и ядохимикатов;
- рубка леса главного пользования и реконструкции.

2) выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

3.2. Мероприятия по санитарно-защитной полосе водоводов:

1) в пределах санитарно-защитной полосы водоводов должны отсутствовать источники загрязнения почвы и грунтовых вод;

2) не допускается прокладка водоводов по территории свалок, полей ассенизации, полей фильтрации, полей орошения, кладбищ, скотомогильников, а также прокладка магистральных водоводов по территории промышленных и

сельскохозяйственных предприятий.

Статья 58. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон

Санитарно–защитные зоны на карте обозначены, как СЗЗ и нанесены от объектов, которые оказывают негативное влияние на здоровье человека.

1. На территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон (далее СЗЗ) в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе в соответствии с Федеральным законом "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения", устанавливается специальный режим использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных и транспортных предприятий, объектов коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, коммунально-складских объектов, очистных сооружений, иных объектов, в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» устанавливаются:

- виды запрещенного использования
- условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» с использованием процедур публичных слушаний.

Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах санитарно-защитных зон:

1) на территории СЗЗ не допускается размещение:

- жилой застройки, включая отдельные жилые дома;
- ландшафтно-рекреационных зон, зон отдыха, территорий курортов, санаториев и домов отдыха;
- территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков;
- спортивных сооружений;
- детских площадок;
- образовательных и детских учреждений;

- лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования;
- других территории с нормируемыми показателями качества среды обитания.

2) в СЗЗ и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать:

- 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.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах санитарно-защитных зон:

- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала;
- здания управления;
- конструкторские бюро,
- здания административного назначения;
- научно-исследовательские лаборатории, поликлиники;
- спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа;
- бани;
- прачечные;
- объекты торговли и общественного питания;
- мотели, гостиницы;
- гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального автотранспорта;
- пожарные депо;
- местные и транзитные коммуникации;
- ЛЭП;
- электроподстанции;
- артезианские скважины для технического водоснабжения;
- водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды,
- сооружения оборотного водоснабжения;
- автозаправочные станции;
- станции технического обслуживания автомобилей;
- зеленые насаждения;

- малые формы и элементы благоустройства;
- предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство;
- питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны.

3. На территориях СЗЗ кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения в соответствии с СанПиН 2.1.1279-03 (Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения) не разрешается строительство зданий, строений и сооружений, не связанных с обслуживанием указанных объектов, за исключением культовых и обрядовых объектов.

4. СЗЗ 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 СЗЗ.

5. Размеры СЗЗ устанавливаются для промышленных, коммунальных, энергетических предприятий и предприятий по обслуживанию средств транспорта, станций и других объектов автомобильного, железнодорожного транспорта, являющихся источниками неблагоприятных физических факторов, расчетным путем с учетом места расположения источников и характера создаваемого ими шума, инфразвука и других физических факторов. Обоснованность расчетов для установления СЗЗ должна быть подтверждена натурными замерами при приемке в эксплуатацию новых объектов.

6. Размеры и границы санитарно-защитной зоны определяются в проекте санитарно-защитной зоны. Разработка проекта санитарно-защитной зоны для объектов I - III класса опасности является обязательной.

В проекте санитарно-защитной зоны должны быть определены:

- размер и границы санитарно-защитной зоны;
- мероприятия по защите населения от воздействия выбросов вредных химических примесей в атмосферный воздух и физического воздействия;
- функциональное зонирование территории санитарно-защитной зоны и режим ее использования.

В проекте санитарно-защитной зоны на строительство новых, реконструкцию или техническое перевооружение действующих промышленных объектов, производств и сооружений должны быть предусмотрены мероприятия и средства на организацию санитарно-защитных зон, включающие, в случае необходимости, отселение жителей.

Статья 59. 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 установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» от 24 февраля 2009 г. N 160-пп

Охранные зоны устанавливаются:

а) вдоль воздушных линий электропередачи - в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при не отклоненном их положении на следующем расстоянии:

- до 1 кВ - 2 м (для линий с самонесущими или изолированными проводами, проложенных по стенам зданий, конструкциям и т.д., охранный зона определяется в соответствии с установленными нормативными правовыми актами минимальными допустимыми расстояниями от таких линий);
- 1 – 20кВ - 10 м (5 - для линий с самонесущими или изолированными проводами, размещенных в границах населенных пунктов)
- 35кВ - 15м;
- 110кВ - 20м;
- 150, 220кВ - 25м;
- 300, 500, +/-400кВ - 30м;
- 750,+/-750кВ - 40м;
- 1150кВ - 55м;

Статья 60. Охранные зоны объектов трубопроводного транспорта

На территории Большесейского сельсовета сооружения трубопроводного транспорта отсутствуют и настоящими Правилами не регламентируются.

Статья 61. Дополнительные градостроительные регламенты на территориях затопления паводком 1% обеспеченности

В границах зон затопления паводком 1% обеспеченности использование земельных участков и объектов капитального строительства, архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция и капитальный ремонт объектов капитального строительства осуществляется при условии проведения инженерной защиты территории от затопления паводковыми водами и подтопления грунтовыми водами путем подсыпки (намыва) грунта или строительства дамб обвалования или совмещения подсыпки и строительства дамб обвалования.

Выбор методов инженерной защиты и подготовки пойменных территорий,

подверженных временному затоплению, зависит от гидрологических характеристик водотока, особенностей использования территории, характера застройки. Выбор наиболее рационального инженерного решения определяется архитектурно-планировочными требованиями и технико-экономическим обоснованием.

Инженерная защита затапливаемых территорий проводится в соответствии со следующими требованиями:

- отметку бровки подсыпанной территории следует принимать не менее чем на 0,5 м выше расчетного горизонта высоких вод с учетом высоты волны при ветровом нагоне.

За расчетный горизонт высоких вод следует принимать отметку наивысшего уровня воды повторяемостью:

- один раз в 100 лет - для территорий, застроенных или подлежащих застройке жилыми и общественными зданиями.

Ограничения:

- при проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусмотреть инженерную защиту от затопления и подтопления зданий и сооружений;
- выбор вариантов защитных мероприятий (подсыпка территории, устройство откосов набережной, отселение с затапливаемых участков) на основе сравнения технико-экономических показателей и получения градостроительного эффекта.

ГЛАВА IV. БЛАГОУСТРОЙСТВО И ДИЗАЙН

Статья 62. Общее описание объектов благоустройства и дизайна материально-пространственной среды сельсовета

1. К объектам благоустройства 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.

2. 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 63. Порядок создания, изменения (реконструкции) объектов благоустройства

1. 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 Администрации Большесейского сельсовета.

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 64. 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 65. Элементы благоустройства и дизайна материально-пространственной среды городских и сельских поселений

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

1. К элементам благоустройства относятся:

- 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;
- коммунальное оборудование - устройства для уличного освещения, урны и контейнеры для мусора, телефонные будки, таксофоны, стоянки велосипедов и тому подобное;
- произведения монументально-декоративного искусства - скульптуры, декоративные композиции, обелиски, стелы, произведения монументальной живописи;
- знаки адресации - аншлаги (указатели наименований улиц, площадей, набережных, мостов), номерные знаки домов, информационные стенды, щиты со схемами адресации застройки кварталов, микрорайонов;
- памятные и информационные доски (знаки);
- знаки охраны памятников истории и культуры, зон особо охраняемых территорий;
- 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.

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

Статья 66. Порядок создания, изменения, обновления или замены элементов благоустройства

1. Порядок создания, изменения, обновления или замены элементов благоустройства, участие населения, администрации сельсовета в осуществлении этой деятельности определяются настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами администрации Большесейского сельсовета.

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:

- заказчик (инвестор) подает в орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, заявку на создание, изменение, обновление или замену элемента благоустройства;
- на основании зарегистрированной заявки орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, готовит задание на разработку архитектурного, дизайнерского эскиза (проекта) или паспорта типового элемента благоустройства;
- разработанную проектную документацию или паспорт типового элемента благоустройства заказчик представляет в двух экземплярах в орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности на согласование;
- при размещении отдельно стоящих типовых элементов благоустройства органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности, оформляется разрешительное письмо и схема их размещения;
- подготовленный пакет разрешительных документов выдается заявителю;
- 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 67. 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 с 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 ковального 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 Администрации Большесейского сельсовета, а также согласованных и утвержденных проектов.

Статья 68. Благоустройство и озеленение урбанизированных территорий

Благоустройство материально-пространственной среды сельсовета включает в себя:

- вертикальную планировку и организацию рельефа;
- устройство покрытий дорожных и пешеходных коммуникаций (улиц, площадей, открытых автостоянок, спортивно-игровых площадок и прочего);
- устройство уличного освещения;

- возведение или установку элементов благоустройства (малых архитектурных форм, фонтанов, бассейнов, подпорных стенок, лестниц, парапетов, объектов наружной рекламы и прочего);
- 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.

Отвод поверхностных вод осуществляется в соответствии с техническими регламентами, а до их утверждения - в соответствии с требованиями СНиП.

Вертикальные отметки дорог, тротуаров, колодцев ливневой канализации открытого типа определяются с учетом исключения возможности застаивания поверхностных вод и подтопления территорий.

На территориях с высоким стоянием грунтовых вод, на заболоченных участках следует осуществлять мероприятия по понижению уровня грунтовых вод в соответствии с техническими регламентами, а до их утверждения - в соответствии с требованиями СНиП.

Все территории сельсовета 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 ковального 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:

- материалы, ухудшающие эстетические и эксплуатационные характеристики покрытия (мощения) по сравнению с заменяемым;
- экологически опасные материалы;

- 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.

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 Большесейского сельсовета.

ГЛАВА V. ЗАКЛЮЧЕНИЕ. ПРИЛОЖЕНИЯ К ПРОЕКТУ

Статья 69. Вступление настоящих Правил в силу

1. Правила землепользования и застройки утверждаются представительным органом местного самоуправления.
2. Обязательными приложениями к проекту Правил является протоколы публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.
3. В законную силу Правила вступают в силу после обнародования решения представительного органа об утверждении Правил.

Приложения к проекту

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>
<i>Хозяйственные постройки для содержания скота и птицы:</i>	<i>Коровы с приплодом</i>	<i>м2/голову</i>	<i>7,5</i>
	<i>коровы (телки)</i>	<i>«</i>	<i>5</i>
	<i>свиноматки с приплодом</i>	<i>«</i>	<i>6,5-7</i>
	<i>свиньи на откорме</i>	<i>«</i>	<i>2,5</i>
	<i>овцематки с приплодом</i>	<i>«</i>	<i>1,8 - 2</i>
	<i>ярки</i>	<i>«</i>	<i>0,8-2</i>
	<i>птицы</i>	<i>«</i>	<i>0,2-0,4</i>
	<i>кроликов (площадь пола клетки):</i>		
	<i>на одну взрослую голову</i>	<i>«</i>	<i>0,7—0,8</i>
	<i>Летняя кухня</i>	<i>«</i>	<i>10—12</i>
<i>Бытовые постройки</i>	<i>Кладовая</i>	<i>«</i>	<i>5—7</i>
	<i>Гараж:</i>		<i>18—20</i>
	<i>для автомобиля</i>		
	<i>для мотоцикла</i>		<i>6—8</i>
	<i>Мастерская</i>	<i>м2</i>	<i>12—15</i>
	<i>Баня</i>		<i>10—15</i>
	<i>Летний душ</i>		<i>2,3-4</i>
	<i>Надворная уборная</i>		<i>1,5</i>

Приложение 2

Расстояние от помещений (сооружений) для содержания и разведения животных до объектов жилой застройки должно быть не менее указанного в таблице

Нормативный разрыв	Поголовье (шт.)						
	свиньи	коровы, бычки	овцы, козы	кролики- матки	птица	лошади	нутрии, песцы
10 м	До 5	До 5	До 10	До 10	До 30	До 5	До 5
20 м	До 8	До 8	До 15	До 20	До 45	До 8	До 8
30 м	До 10	До 10	До 20	До 30	До 60	До 10	До 10
40 м	До 15	До 15	До 25	До 40	До 75	До 15	До 15

Сараи для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений дома:

- одиночные или двойные - не менее 15 м;
- до 8 блоков - не менее 25 м;
- свыше 8 до 30 блоков - не менее 50 м.

Площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 м. Расстояние от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев должно быть не менее 50 м.

Приложение 3

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 4

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

Приложения 3, 4, приведены по Федеральному закону от 22.07.2008 N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" (принят ГД ФС РФ 04.07.2008).

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.

Приложение 5

Минимальное количество автостоянок (машино-мест) для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков

<i>№ п/п</i>	<i>Вид использования</i>	<i>Минимальное количество машино-мест</i>
1	Индивидуальные жилые дома, дачи, садоводства	1-2 м/м на земельном участке
2	Многоквартирные дома	1 м/м на квартиру для постоянного хранения + 1 м/м на 2 квартиры - гостевые
3	Многоквартирные арендные жилые дома	1 м/м на 2 квартиры
4	Встроено-пристроенные нежилых помещения	1 м/м на каждые 30 м 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 единовременных посетителей при их максимальном количестве
9	Объекты физической культуры и спорта	1 м/м на 10 единовременных 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

<i>№ п/п</i>	<i>Вид использования</i>	<i>Минимальное количество машино-мест</i>
	<i>Кладбища</i>	<i>10 м/м на 1 га территории земельного участка</i>
	<i>вокзалы (автомобильные, железнодорожные), аэропорты</i>	<i>2 м/м на 10 пассажиров, прибывающих в час пик</i>