

Приложение
к решению Совета депутатов
сельского поселения
Гагаринский сельсовет Лев -
Толстовского
муниципального района
от 17.10.2016 г. № 48

Изменения в Правила землепользования и застройки сельского поселения Гагаринский сельсовет Лев - Толстовского муниципального района Липецкой области

Статья 1

Внести в раздел «Градостроительные регламенты» изменения, изложив статьи 2 – 8 в новой редакции:

«Статья 2. Жилые зоны (Ж)»

Ж – зона застройки индивидуальными жилыми домами

Зона индивидуальной жилой застройки Ж выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов комфортного жилья на территориях застройки при низкой плотности использования территории и преимущественном размещении объектов индивидуального жилищного строительства и жилых домов блокированной застройки.

Основные виды разрешенного использования:

- отдельно стоящие жилые дома на одну семью до 3 этажей с участком;
- блокированные жилые дома до 3 этажей с участком.
- многоквартирные жилые дома до 3 этажей с участком и без.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- отдельно стоящие или встроенные в дома гаражи или открытые автостоянки (2 машиноместа на индивидуальный земельный участок);
- хозяйственные постройки, строения для содержания домашнего скота и птицы;
- сады, огороды, теплицы, оранжереи;
- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды,
- колодцы;
- индивидуальные бани, надворные туалеты;
- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- элементы благоустройства;
- противопожарные водоемы, резервуары;
- общественные бани до 15 мест;
- контейнерные площадки для сбора мусора;

- физкультурно-оздоровительные сооружения;
- открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей, в т.ч. и гостевые автостоянки;
- магазины товаров первой необходимости, при условии, что общая площадь магазина не превышает 100 кв.м;
- киоски, лоточная торговля, павильоны розничной торговли и обслуживания населения, при условии, что общая площадь объектов не превышает 80 кв.м;
- объект (сооружение) инженерно – технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.), для размещения которого требуется отдельный земельный участок.

Условно разрешенные виды использования:

- многоквартирные многоэтажные жилые дома до 4 эт.;
- офисы, конторы организаций;
- административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации районного и локального уровня;
- учреждения среднего и специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских;
- временные сооружения мелкорозничной торговли;
- учреждения жилищно-коммунального хозяйства;
- культурные сооружения;
- специальные жилые дома для престарелых;
- гостиницы;
- гаражи боксового типа (временные);
- гаражи боксового типа для инвалидов;
- площадки для выгула собак;
- отдельно стоящие стоянки для легковых автомобилей;
- отдельно стоящие хозяйственные постройки.

Параметры застройки для жилых зданий:

1. Минимальная площадь участка – 0,01 га, максимальная – 0,50га. га.
2. Предельное количество этажей для жилых зданий количество этажей 4; высота от уровня земли не более 16 м, как исключение: шпили, башни, флагштоки – без ограничения.
3. Максимальный процент застройки территории – 60 % от площади земельного участка.
4. Процент благоустройства территории (озеленение, дорожки и т. д.) – не менее 40%.
5. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта – 3 м; за исключением фронтальных границ.
Расстояние между фронтальной границей участка и жилым строением – до 6м. Расстояния измеряются до наружных граней стен строений.

Максимальную высоту ограждений земельных участков индивидуальных жилых домов принимать до 1,8 м.

Параметры застройки для общественных зданий:

1. Минимальная площадь участка – 400 кв. м.
 2. Максимальный процент застройки территории – 60 %.
 3. Предельная высота – 14 м.
 4. Предельное количество этажей – 3 этажа.
 5. Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта – 3 м.
- Расстояние между фронтальной границей участка и строением – до 6м.

Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными:

1. Минимальная площадь земельного участка – 4 кв. м.
2. Предельная высота объектов – 40 м.
3. Предельное количество этажей – 1 этаж.
4. Максимальный процент застройки – 80 %.
5. Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м.

Статья 3. Общественно-деловые зоны (ОД)

ОД – зона застройки объектами общественно-делового назначения.

Зоны предназначены для размещения объектов недвижимости с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических требований населения.

Основные разрешенные виды использования:

- административные здания, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний, банки, научные, проектные и конструкторские организации за исключением лабораторий биологического профиля или индустриальных технологий при условии использования первого или нижних этажей под объекты коммерческого и некоммерческого назначения, обслуживающие население;
- гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов;
- заведения дошкольного, начального и среднего специального образования;
- клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специализированного назначения;
- библиотеки, архивы, информационные центры;
- музеи, выставочные залы;
- танцзалы, дискотеки;
- кинотеатры, видеосалоны;
- поликлиники, ФАПы, другие объекты здравоохранения;

- аптеки;
- предприятия бытового обслуживания, художественные мастерские, мастерские изделий народных промыслов;
- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- универсальные спортивные и развлекательные комплексы;
- спортплощадки;
- спортзалы, бассейны открытые и закрытые;
- банно-оздоровительные комплексы,
- магазины товаров первой необходимости;
- торговые центры, выставки товаров, в отдельно стоящих зданиях общей площадью до 1000 кв. м.;
- рестораны, бары (с предложением алкогольных напитков);
- кафе, закусочные, столовые;
- суды, нотариальные конторы, другие юридические учреждения;
- компьютерные центры;
- объекты, связанные с отправлением культа.
- объект (сооружение) инженерно – технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.), для размещения которого требуется отдельный земельный участок.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- открытое или встроенное место парковки легковых автомобилей на каждые 30 кв.м общей площади зданий общественного назначения;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли обслуживания населения;
- отделения милиции;
- жилищно-эксплуатационные, аварийно-диспетчерские и противопожарные службы;
- сооружения связи, радиовещания и телевидения;
- вокзалы, остановочные павильоны и комплексы;
- автозаправочные станции, объекты автосервиса, пункты проведения технического осмотра автомобилей.

Условно - разрешенные виды использования недвижимости

- индивидуальные дома до 3 этажей;
- гаражи для хранения индивидуального автотранспорта;
- объекты автосервиса, не обремененные санитарно-защитной зоной;
- лаборатории;
- мастерские, не обремененные санитарно-защитной зоной;
- типографии;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

Параметры застройки:

1. Минимальная площадь земельных участков – 400 кв. м.
2. Предельное количество этажей объектов обслуживания – 3 этажа.

3. Предельная высота – 18 м.
4. Максимальный процент застройки участка - 50%.
5. Максимальный процент озеленения земельного участка не менее 15% территории.
6. Площадь территорий, предназначенных для организации проездов и хранения транспортных средств – не менее 35 % от площади земельного участка.
7. Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта – 3 м.

Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными:

1. Минимальная площадь земельного участка – 4 кв. м.
2. Предельная высота объектов – 40 м.
3. Предельное количество этажей – 1 этаж.
4. Максимальный процент застройки – 80 %.
5. Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5м.

Статья 4. Производственные зоны (П)

П – зона застройки объектами производственного назначения.

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунальных и производственных предприятий и складских баз до I класса вредности, имеющих санитарно-защитную зону до 1000 м, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Возможно уменьшение размеров СЗЗ, при надлежащем обосновании, для чего в первую очередь необходима разработка проекта санитарно-защитной зоны.

Основные разрешенные виды использования:

- промышленные и сельскохозяйственные предприятия и производства до I класса вредности;
- коммунальные предприятия до I класса вредности;
- оптовые склады и базы;
- объект (сооружение) инженерно – технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.), для размещения которого требуется отдельный земельный участок.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- сооружения санитарно-технические, транспортной инфраструктуры, объекты коммунального назначения, спорта, торговли;

- сооружения связи, радиовещания и телевидения;
- автозаправочные станции, объекты автосервиса, пункты проведения технического осмотра автомобилей;
- площадки для мусоросборников;
- противопожарные водоемы;
- лесозащитные полосы;
- объекты ГО и ЧС.

Условно разрешенные виды использования:

- автозаправочные станции;
- магазины;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья.

Параметры застройки:

1. Максимальный процент застройки территории – 75 % от площади земельного участка.
2. Максимальный процент озеленения территории - не менее 10% от площади земельного участка;
3. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств - не менее 15% от площади земельного участка.
4. Минимальная площадь земельного участка - 400 кв. м.
5. Предельная высота объектов - 40 м.
6. Предельное количество этажей - 3 этажа.
7. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 2 м.

Статья 5. Зоны сельскохозяйственного использования (СХ)

СХ – зоны сельскохозяйственных угодий и занятые основными объектами сельхозназначения.

Зоны предназначены для ведения сельского хозяйства, личного подсобного хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, огородничества, размещения объектов сельскохозяйственного назначения.

В составе зон могут выделяться сельскохозяйственные угодья – пашни, сенокосы, пастбища, земли занятые многолетними насаждениями (садами), а также земли занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Земельные участки в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах используются в целях ведения сельского хозяйства до момента изменения вида их использования в соответствии с Генеральным планом сельского поселения и настоящими Правилами.

Основные виды разрешенного использования:

- выращивание сельскохозяйственной продукции;
- тепличные хозяйства;
- фермы;
- сельскохозяйственные производственные центры;
- фруктов и овощехранилища;
- животноводство;
- птицеводство;
- пчеловодство.
- объект (сооружение) инженерно – технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.), для размещения которого требуется отдельный земельный участок.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и др.);
- строения для занятий индивидуальной трудовой деятельностью (без нарушения принципов добрососедства);
- склады минеральных удобрений и ядохимикатов;
- индивидуальные гаражи на придомовом участке или парковки;
- емкости для хранения воды;
- водозаборы;
- общественные резервуары для хранения воды;
- помещения для охраны индивидуальных садов;
- площадки для мусоросборников;
- противопожарные водоемы;
- лесозащитные полосы.
- постройки для содержания мелких домашних животных;
- ветлечебницы.

Условно разрешенные виды использования:

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

Параметры застройки

1. Минимальная площадь земельных участков – 400 кв. м.
2. Предельное количество этажей – 2 этажа.
3. Предельная высота – 15 м.
4. Максимальный процент застройки участка - 40%.
5. Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта – 1,5 м.

Статья 6. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур (ИТ)

ИТ – зона застройки объектами инженерной и транспортной инфраструктур.

Зона инженерной инфраструктуры выделена для обеспечения правовых условий использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- инженерной инфраструктуры, в том числе сооружений и коммуникаций электро, газо и водоснабжения, а также установления санитарно-защитных и охранных зон таких объектов в соответствии с действующим законодательством и требованиями технических регламентов;
- транспортной инфраструктур, в том числе сооружений и коммуникаций автомобильного транспорта, связи, а также установления санитарно-защитных и охранных зон таких объектов в соответствии с действующим законодательством и требованиями технических регламентов.

Основные виды разрешенного использования:

- головные объекты электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения и водоотведения;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
- офисы, конторы, административные службы;
- дороги федерального, регионального, местного значения, местные улицы и проезды;
- парки грузового автомобильного транспорта;
- авторемонтные и другие предприятия по обслуживанию транспортных средств;
- автозаправочные станции, объекты автосервиса, пункты проведения технического осмотра автомобилей;
- вокзалы, остановочные павильоны и комплексы;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
- офисы, конторы, административные службы.
- объект (сооружение) инженерно – технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.), для размещения которого требуется отдельный земельный участок.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- санитарно-защитные зоны;
- скверы, бульвары;
- защитные инженерные сооружения;
- тротуары и пешеходные дорожки.
- объекты жилищно-коммунального хозяйства;
- базы для обслуживания и ремонта объектов инженерной и транспортной инфраструктур;
- сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств (в том числе - индивидуальные гаражи, гаражные сооружения);

- площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- иные вспомогательные объекты для обслуживания и эксплуатации строений, сооружений и коммуникаций инженерной и транспортной инфраструктур.

Условно разрешенные виды использования:

- объекты жилищно-коммунального хозяйства;
- склады;
- вышки сотовой связи.

Параметры застройки:

1. Минимальная площадь земельного участка – 4 кв. м.
2. Предельная высота объектов – 40 м.
3. Предельное количество этажей – 2 этажа.
4. Максимальный процент застройки – 80 %.
5. Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м.

Статья 7. Зоны рекреационного назначения (РН)

Зона предназначена для сохранения и использования природного ландшафта и земельных участков озеленения в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства элементов природного ландшафта (лесов, водоемов и др.), в целях их рационального использования, туризма, отдыха, занятий физической культурой и спортом.

Основные виды разрешенного использования:

- озелененные массивы, скверы, парки, сады;
- детские площадки, площадки для отдыха;
- прогулочные аллеи, некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха на природе;
- места для пикников, костров;
- базы и дома отдыха;
- пляжи.
- объект (сооружение) инженерно – технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.), для размещения которого требуется отдельный земельный участок.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- некапитальные строения для кафе и закусочных;
- элементы благоустройства, малые архитектурные формы;
- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- культовые объекты;
- сезонные обслуживающие объекты.

Условно разрешенные виды использования недвижимости
-открытые стоянки для временного хранения транспортных средств.
-площадки для выгула собак.

Параметры застройки:

1. Минимальная площадь земельного участка –150 кв. м.
2. Предельное количество этажей – 1 этаж.
3. Максимальный процент застройки – 40 %.
4. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта – 2 м.
5. Предельная высота – 15м.

Статья 8. Зона специального назначения (СН)

В состав зон включаются участки, занятые кладбищами, скотомогильниками, захоронениями биоотходов, объектами размещения отходов потребления и иными объектами (очистными канализационными сооружениями и иными техническими сооружениями), размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных объектов и недопустимо в других территориальных зонах. В состав зон специального назначения включаются также зоны размещения режимных объектов ограниченного доступа.

Основные виды разрешенного использования:

- действующее кладбище, в т.ч. с учетом расширения;
 - кладбища, закрытые на период консервации;
 - отдельные мемориальные захоронения;
 - скотомогильники;
 - полигоны ТБО;
 - станция аэрации;
 - канализационные очистные сооружения;
 - насосные станции;
 - зеленые насаждения выполняющие специальные функции.
- объект (сооружение) инженерно – технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.), для размещения которого требуется отдельный земельный участок.

Вспомогательные виды использования

- санитарно-защитное озеленение;
- административные здания;
- хозяйственные постройки;
- мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;
- аптечные пункты;
- резервуары для хранения воды;
- объекты пожарной охраны;

-общественные туалеты.

Условно разрешенные виды использования:

- объекты, связанные с отправлением культа;
- мастерские по изготовлению и продаже ритуальных принадлежностей;
- хозяйственные корпуса;
- общественные туалеты;
- парковки автотранспорта;
- строительство и реконструкция сооружений, коммуникаций и других объектов;
- другие объекты, связанные с функционированием кладбищ, полигонов ТБО.

Параметры застройки:

1. Минимальная площадь земельного участка - 400 кв. м.,
2. Предельное количество этажей - 1 этаж.
3. предельная высота - 10 м.
4. Максимальный процент застройки – 70 %.
5. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объектов - 3 м.»