******

***Совет народных депутатов***

***Гвазденского сельского поселения***

***Бутурлиновского муниципального района***

***Воронежской области***

*РЕШЕНИЕ*

от 10.10.2016 № 63

с.Гвазда

**О внесении изменений в Правила землепользования и застройки Гвазденского сельского поселения Бутурлиновского муниципального района Воронежской области, утвержденные решением Гвазденского сельского поселения от 29.06.2012г. № 106**

В соответствии со ст. 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, ст. 14 Федерального закона от 06.10.2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», в целях приведения нормативных правовых актов Совета народных депутатов Гвазденского сельского поселения Бутурлиновского муниципального района Воронежской области в соответствие с действующим законодательством Российской Федерации, Совет народных депутатов Гвазденского сельского поселения

Р Е Ш И Л :

1. Внести в решение Совета народных депутатов от 29.06.2012г. № 106 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Гвазденского сельского поселения Бутурлиновского муниципального района Воронежской области» следующие изменения:

1.1 Раздел 8 изложить в новой редакции:

**«РАЗДЕЛ 8. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ О ВИДАХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

### Статья 8.1. Общие положения.

1. Решения по землепользованию и застройке принимаются в соответствии с генеральным планом развития Гвазденского сельского поселения, иной градостроительной документацией и на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах зон и подзон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же зоне земельные участки, иные объекты недвижимости и независимо от форм собственности.

2. *Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки:*

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

*3. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель водного фонда, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий, сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения (ст.36 Градостроительный Кодекс РФ).*

4. Регламенты устанавливают разрешенные виды использования земельных участков и иных объектов недвижимости применительно к различным зонам, а также допустимые изменения объектов недвижимости при осуществлении градостроительной деятельности, на основе действующих нормативных документов, основными из которых являются: федеральные законодательные акты, постановления Правительства РФ, постановления Главы администрации Воронежской области и местной нормативной базы.

### Статья 8.2. Содержание градостроительных регламентов.

1. Регламенты градостроительной деятельности в выделенных зонах представлены в табличной форме и включают перечень мероприятий и рекомендуемый вид использования с элементами строительного зонирования (по застроечным показателям и некоторым параметрам строительных изменений) в соответствии со следующими основными требованиями:

* основные виды разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости;
* вспомогательные виды разрешенного использования;
* условно разрешенные виды использования;
* архитектурно-строительные требования;
* санитарно-гигиенические и экологические требования;
* защита от опасных природных процессов;

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

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

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

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

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

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

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

- объекты инженерной инфраструктуры, необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования (электроподстанции закрытого типа, распределительные пункты и подстанции, трансформаторные подстанции, котельные тепловой мощностью до 200 Гкал/час, центральные и индивидуальные тепловые пункты, насосные станции перекачки, повышенные водопроводные насосные станции, регулирующие резервуары);

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

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

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

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

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

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

6.Размещение объектов торговли и обслуживания производится в соответствии с действующим Федеральным законодательством.

### Статья 8.3. Жилые зоны

#### 8.3.1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами – Ж1.

На территории Гвазденского сельского поселения выделяются участки зоны застройки индивидуальными жилыми домами:

в населенном пункте с. Гвазда 83 участка.

1. Градостроительный регламент.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | |
| **1.** | **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
|  | * Жилая застройка; * Общественное использование объектов капитального строительства; * Предпринимательство; * Отдых (рекреация); * Транспорт; * Земельные участки (территории) общего пользования; * Ведение огородничества. * Ведение садоводства. * Производственная деятельность * Деятельность по особой охране и изучению природы * Водные объекты | * Для индивидуального жилищного строительства; * Для ведения личного подсобного хозяйства; * Блокированная жилая застройка; * Обслуживание жилой застройки; * Объекты гаражного назначения; * Коммунальное обслуживание; * Социальное обслуживание; * Бытовое обслуживание; * Здравоохранение; * Амбулаторно-поликлиническое обслуживание; * Образование и просвещение; * Дошкольное, начальное и среднее общее образование; * Культурное развитие; * Религиозное использование; * Общественное управление; * Ветеринарное обслуживание; * Деловое управление; * Рынки; * Магазины; * Банковская и страховая деятельность; * Общественное питание; * Обслуживание автотранспорта; * Объекты придорожного сервиса; * Спорт; * Связь; * Склады; * Автомобильный транспорт; * Трубопроводный транспорт; * Историко-культурная деятельность; * Ритуальная деятельность; * Запас; * Специальная деятельность; * Ведение огородничества; * Ведение садоводства, * Животноводство. |
| **2.** | **Условно разрешенные виды использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования для условно-разрешенных видов** |
|  | * Малоэтажная многоквартирная жилая застройка; * Среднеэтажная жилая застройка * Стационарное медицинское обслуживание * Приюты для животных * Амбулаторное ветеринарное обслуживание * Обеспечение научной деятельности * Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) * Природно- познавательный туризм * Охота и рыбалка * Туристическое обслуживание * Тяжелая промышленность; * Легкая промышленность; * Пищевая промышленность; * Недропользование * Автомобиле-строительная промышленность * Фармацевтическая промышленность * Энергетика * Строительная промышленность * Нефтехимическая промышленность * Железнодорожный транспорт * Ведение дачного хозяйства * Использование лесов | * Передвижное жилье * Среднее и высшее профессиональное образование * Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях * Развлечения * Гостиничное обслуживание * Выставочно - ярмарочная деятельность * Водный транспорт * Воздушный транспорт * Заготовка древесины * Заготовка лесных ресурсов * Резервные леса |
|  | Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | |
| 33 | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь | * Площади земельных участков для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства:   - минимальная – **150 кв.м.;**  - максимальная – **5000 кв.м.**   * Максимальные размеры земельных участков, предоставляемые льготным категориям гражданам в собственность бесплатно для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства – **5000 кв.м.** * Площади земельных участков для индивидуального жилищного строительства для предоставления многодетным семьям:   - минимальная – **400 кв.м.;**  - максимальная – **5000 кв.м**.   * Площади земельных участков для блокированной жилой застройки:   - максимальная – **5000 кв.м**.   * Допускается превышение предельных (максимальных) размеров земельных участков, при невозможности использования прилегающих земель для других целей в системе сложившейся застройки до **500 кв.м.** |
| Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений | Минимальный отступ от границ земельного участка в сложившейся застройке, при ширине земельного участка **12 м**. и менее:  - **1,0 м** - для одноэтажного жилого дома;  - **1,5 м** - для двухэтажного жилого дома;  - **2,0 м** - для трехэтажного жилого дома, при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее **6 м**;  Индивидуальный жилой дом должен отстоять от красной линии улиц не менее **5 м**., от красной линии проездов – не менее **3 м**. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее **5 м**. В отдельных случаях допускается размещение индивидуальных жилых домов по красной линии улиц в условиях сложившейся застройки. |
| Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | 3 этажа (включая мансардный)  Для вспомогательных строений количество этажей - 1 (высота 3,5м) |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка | минимальный – 20%.  максимальный – 50% |
| Архитектурно-строительные требования | * Усадебный одно- , двухквартирный дом должен отстоять от красной линии улиц не менее 5 м., от красной линии проездов – не менее 3 м. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м. В отдельных случаях допускается размещение жилых домов усадебного типа по красной линии улиц в условиях сложившейся застройки. * Минимальные и максимальные размеры земельных участков принимаются в соответствии с решением Совета народных депутатов сельского поселения. В соответствии с рекомендациями Регионального норматива градостроительного проектирования (№ 9-п от 17.04.2008г.) максимальная площадь земельного участка – 5000 кв.м, минимальная – 400 кв.м. * Учреждения и предприятия обслуживания следует размещать из расчета обеспечения жителей услугами первой необходимости в пределах пешеходной доступности не более 30 минут. Помимо стационарных зданий следует предусматривать передвижные средства и сооружения сезонного использования, выделяя для них соответствующие площадки. * В существующих кварталах застройки допускается модернизация и реконструкция застройки, сохранившей свою материальную ценность с соблюдением противопожарных требований и санитарных норм, и в соответствии с градостроительным планом земельного участка. * При проведении строительства строгое соблюдение красных линий, определяющих границы улиц. * Предельное количество этажей для основных строений – до 3-х включительно; * Для всех вспомогательных строений количество этажей - 1 (высота 3,5м); * Линия застройки должна быть четко выражена, при этом ширина земельных участков («палисадников») от фасада зданий должна быть одинаковой. * Строительство жилого дома, объем и качество строительства, оснащение инженерным оборудованием, внешнее благоустройство земельного участка, должны соответствовать требованиям установленным в разрешении на строительство и утвержденному градостроительному плану. * Процент застройки: максимальный – 50%, минимальный – 20%. * До границы соседнего приквартирного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее: * от усадебного дома – 3 м; * от других построек (баня, гараж и др.) – 1 м; * от стволов высокорослых деревьев – 4 м; * от стволов среднерослых деревьев – 2м; * от кустарников – 1 м. * от постройки для содержания скота и птицы – 4 м.   Содержание скота и птицы допускается в районах усадебной застройки с размером приусадебного участка не менее 0,1 га (Региональный норматив градостроительного проектирования №9-П п. 2.2.6.6.).   * Расстояние от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев должно быть не менее 50м. * Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению с учетом пожарных требований. * Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м. При этом должна обеспечиваться непросматриваемость жилых помещений (комнат, кухонь) из окна в окно с применением витражей, пленочного покрытия и т.п. * Вспомогательные строения, за исключением гаражей располагать со стороны улиц не допускается. * Ограждение земельных участков со стороны улиц должно быть единообразным как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы. * По меже земельных участков рекомендуется устанавливать не глухие ограждения (с применением сетки-рабицы, ячеистых сварных металлических сеток, деревянных решетчатых конструкций с площадью просвета не менее 50% от площади забора). * Установка по меже глухих ограждений ( с применением кирпича, асбоцементных листов, пиломатериалов и т.п.) может осуществляется без ограничений при их высоте не более 0.75 м (с наращиванием их до предельной высоты не глухими конструкциями) Высота ограждений не более 1,8 м. * Архитектурно-планировочная структура новых массивов жилой застройки должна быть увязана по своим размерам и пропорциям с существующей застройкой. |
|  | Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства | |
| 4. | Санитарно-гигиенические и экологические требования | * Водоснабжение следует производить от централизованных систем в соответствии со СНиП 2.04. 02; * Подключение к централизованной системе канализации или местное канализование с размещением выгребных ям только на территориях домовладений; * Санитарная очистка территории; * Площадки для мусоросборников размещаются из расчета 1 контейнер на 10 домов, но не далее чем 100м от входа в дом; * Расстояние от надворного туалета до стен соседнего дома необходимо принимать не менее 12м, до источника водоснабжения (колодца) не менее 25м; * Обустройство и озеленение прилегающих к земельным участкам тротуаров и газонов. * Для участков расположенных в границах санитарно-защитных зон промышленных и сельскохозяйственных предприятий, действуют дополнительные регламенты в соответствии со ст.9.1.5 раздела 9 настоящих Правил. |
| 5. | Защита от опасных природных процессов. | * Проведение мероприятий по инженерной подготовке территории, включая вертикальную планировку с организацией отвода поверхностных вод. * Крутые участки рельефа должны быть оборудованы системой нагорных и водоотводных каналов. * Проведение мероприятий по борьбе с оврагообразованием. * Для участков зоны расположенных в границах водоохраной зоны р.Осередь действуют дополнительные регламенты в соответствии со ст.9.1.2 и 9.3.2 настоящих Правил. |

2. Описание прохождения границ зоны застройки индивидуальными жилыми домами.

Населенный пункт с. Гвазда (1).

|  |  |
| --- | --- |
| Номер участка зоны | Картографическое описание |
|  | Граница зоны проходит: |
| Ж 1/1/1 | От точки 4 по ул.Подлесная до точки 8; по границе огородов точкам 6, 5 до точки 4. |
| Ж 1/1/2 | От точки 9 по ул.Подлесная до точки 12; по границе огородов точкам 11, 10 до точки 9. |
| Ж 1/1/3 | От точки 14 по ул.Подлесная до точки 20; по границе зоны П 1/1/1 до точки 21; по границе огородов через точку 13 до точки 14. |
| Ж 1/1/4 | От точки 15 по ул.Подлесная до точки 26; по границе огородов через точку 17 до точки 16; по границе участков жилых домов до точки 15. |
| Ж 1/1/5 | От точки 27 по ул.Ленина границе участков жилых домов №174-204 до точки 25; по границе зоны П 1/1/1 точкам 24, 23; в северо-восточном направлении до точки 27. |
| Ж 1/1/6 | По точкам 37, 38, 39 до пересечения с границей населенного пункта в точке 40; по границе населенного пункта до точки 41; в северо-восточном направлении до точки 37. |
| Ж 1/1/7 | От точки 32 по ул.Ленина границе участков жилых домов №124-170 до точки 28; по границе огородов точкам 29, 31 до точки 32. |
| Ж 1/1/8 | От точки 36 по ул.Ленина границе участков жилых домов № 39-51 до точки 33; далее по точкам 34, 35 до точки 36. |
| Ж 1/1/9 | По точкам 42, 43, 340, 342; в юго-восточном направлении до точки 42. |
| Ж 1/1/10 | От точки 55 по ул.Ленина границе участков жилых домов №34-122 до точки 52; по границе огородов точкам 53, 54 до точки 55. |
| Ж 1/1/11 | По точкам 49, 48, 51, 50; по ул.Ленина до точки 49. |
| Ж 1/1/12 | По точкам 58, 59, 60, 61; по ул.Ленина до точки 58. |
| Ж 1/1/13 | От точки 75 по ул.Коммунаров до точки 76; по границе участков через точку 77 до пересечения с границей населенного пункта в точке 78; по границе населенного пункта до точки 75. |
| Ж 1/1/14 | От точки 89 по ул.Комарова через точку 88 границе участков жилых домов №78-100 до точки 80; в северо-восточном направлении до пересечения с границей населенного пункта в точке 79; по границе населенного пункта до точки 91; по границе огородов через точку 90 до точки 89. |
| Ж 1/1/15 | От точки 97 по ул.Комарова границе участков жилых домов №2-76 до точки 96; по границе огородов через точку 95 до пересечения с границей населенного пункта в точке 94; по границе населенного пункта до точки 97. |
| Ж 1/1/16 | От точки 108 по ул.Пчелка границе участков жилых домов №1-21 до точки 122; в восточном направлении до точки 123; по границе огородов до пересечения с границей населенного пункта в точке 124; по границе населенного пункта до точки 108. |
| Ж 1/1/17 | От точки 99 по ул.Комарова границе участков жилых домов №1-77 до точки 100; по границе огородов точкам 101, 102, 103, 104 до точки 99. |
| Ж 1/1/18 | От точки 127 по ул.Дружба границе участков жилых домов №2-66 до точки 128; в северо-западном направлении до точки 113; по границе огородов через точку 112 до точки 127. |
| Ж 1/1/19 | От точки 125 по ул.Дружба границе участков жилых домов №3-81 через точку 126 до точки 133; в юго-восточном направлении до точки 134; по ул.Центральная до пересечения с границей населенного пункта в точке 135; по границе населенного пункта до точки 125. |
| Ж 1/1/20 | От точки 129 по ул.Дружба точкам 132, 131, 130; в юго-восточном направлении до точки 129. |
| Ж 1/1/21 | От точки 117 по ул.1 Мая до точки 120; по ул.Комарова до точки 119; по границе огородов через точку 118 до точки 117. |
| Ж 1/1/22 | По точкам 196, 197, 198, 199; в юго-западном направлении до точки 196. |
| Ж 1/1/23 | От точки 170 по ул.1 Мая до точки 171; по границе огородов точкам 172, 173, 174, 175 до точки 170. |
| Ж 1/1/24 | От точки 149 по ул.Дружба до точки 148; по ул.Садовая границе участков жилых домов №17-35 до точки 155; по границе огородов точкам 154, 153, 152, 151, 150 до точки 149. |
| Ж 1/1/25 | От точки 136 по ул.Центральная границе участков жилых домов №1-47 до точки 137; по ул.Дружба до точки 138; в северо-восточном направлении до точки 139; по границе огородов точкам 140, 141, 142 до пересечения с границей населенного пункта в точке 143; по границе населенного пункта до точки 136. |
| Ж 1/1/26 | От точки 144 в северо-восточном направлении до точки 145; в восточном направлении до пересечения с границей населенного пункта в точке 146; по границе населенного пункта до точки 147; в западном направлении до точки 144. |
| Ж 1/1/27 | По точкам 158, 159, 160, 161; в северном направлении до точки 158. |
| Ж 1/1/28 | От точки 281 в северо-западном направлении до точки 280; по ул.Центральная границе участков жилых домов №49-91 до точки 285; по границе огородов точкам 284, 283, 282 до точки 281. |
| Ж 1/1/29 | От точки 292 в восточном направлении до точки 293; по ул.Калинина границе участков жилых домов №22-46 до точки 294; в западном направлении до точки 286; по границе огородов точкам 287, 290, 291 до точки 292. |
| Ж 1/1/30 | От точки 297 в западном направлении до точки 296; по ул.Калинина до точки 295; по границе участка до пересечения с границей населенного пункта в точке 298; по границе населенного пункта до точки 297. |
| Ж 1/1/31 | От точки 202 по ул.Луговая до точки 242; по ул.Трудовая до точки 206; по границе огородов точкам 205, 204, 203 до точки 202. |
| Ж 1/1/32 | От точки 189 по ул.Ленина до точки 223; по ул.Надречная до точки 222; по границе огородов точкам 192, 191, 190 до точки 189. |
| Ж 1/1/33 | От точки 188 по ул.Ленина точкам 232, 231, 230, 229, 228, 227, 226, 225, 224; по ул.Надречная через точки 239, 238 до точки 237; по границе огородов через точку 187 до точки 188. |
| Ж 1/1/34 | От точки 257 по ул.Надречная до точки 256; по ул.Луговая до точки 264; в юго-восточном направлении до точки 263; по ул.Заливная до точки 262; по границе огородов точкам 259, 258 до точки 257. |
| Ж 1/1/35 | От точки 265 по ул.Луговая до точки 266; по ул.Трудовая до точки 267; по границе огородов до точки 265. |
| Ж 1/1/36 | От точки 243 по ул.Гоголя до точки 246; по границе огородов точкам 245, 244 до точки 243. |
| Ж 1/1/37 | От точки 184 по ул.Гоголя границе участков жилых домов №6-41 до точки 255; в юго-восточном направлении до точки 254; по ул.Молодежная границе участков жилых домов №2-22 до точки 253; далее по точкам 252, 251, 250; по ул.Садовая границе участков жилых домов №1-16 до точки 183; в северо-западном направлении до точки 184.. |
| Ж 1/1/38 | По точкам 162, 163, 164, 169; в юго-восточном направлении до точки 162. |
| Ж 1/1/39 | От точки 315 по ул.Молодежная границе участков жилых домов №5-21 до точки 316; в юго-восточном направлении до точки 317; по ул.И.Бочарникова до точки 318; в северо-восточном направлении до точки 319; далее по точкам 320, 321, 327, 326, 325, 324, 343, 314 до точки 315. |
| Ж 1/1/40 | От точки 364 по ул. И.Бочарникова точкам 365, 366, 367 до точки 364. |
| Ж 1/1/41 | От точки 310 по ул.Центральная границе участков жилых домов №93-153 до точки 309; по границе огородов точкам 308, 307 до точки 310. |
| Ж 1/1/42 | От точки 306 по ул.Калинина границе участков жилых домов №48-84 до точки 303; по границе огородов точкам 304, 305 до точки 306. |
| Ж 1/1/43 | От точки 300 по ул.Калинина границе участков жилых домов №41-81 до точки 301; в юго-восточном направлении до пересечения с границей населенного пункта в точке 302; по границе населенного пункта до точки 209 и далее до точки 300. |
| Ж 1/1/44 | По точкам 445, 446, 447, 448, 449; по ул.Трудовая до точки 445. |
| Ж 1/1/45 | От точки 450 по ул.Трудовая до точки 451; по ул.Луговая до точки 452; в северо-западном направлении до точки 453; в северо-восточном направлении до точки 450. |
| Ж 1/1/46 | От точки 455 по ул.Луговая до точки 456; по ул.М.Котлас до точки 457; затем по точкам 458, 459, 460, 461, 462, 463 до точки 455. |
| Ж 1/1/47 | От точки 339 по ул.Заливная до точки 336; далее по точкам 337, 338 до точки 339. |
| Ж 1/1/48 | По точкам 360, 362, 332, 331; по ул.Гоголя до точки 360. |
| Ж 1/1/49 | По точкам 362, 361, 363; по ул.Кр.Уголок границе участков жилых домов №1-12 до точки 362. |
| Ж 1/1/50 | От точки 385 по ул.Центральная до точки 395; в юго-западном направлении до точки 394; в северо-западном направлении до точки 393; по ул.Кр. Уголок границе участков жилых домов №18-22 до точки 392; по ул.И.Бочарникова до точки 390; далее по точкам 389, 391, 384 до точки 385. |
| Ж 1/1/51 | От точки 378 по ул.Центральная границе участков жилых домов №155-209 до точки 381; в юго-восточном направлении до точки 380; по ул.Калинина границе населенного пункта №86-130 до точки 379; в северо-западном направлении до точки 378. |
| Ж 1/1/52 | От точки 396 по ул.Калинина границе участков жилых домов №83-121 до точки 399; в юго-восточном направлении до пересечения с границей населенного пункта в точке 398; по границе населенного пункта до точки 397; в северо-западном направлении до точки 396. |
| Ж 1/1/53 | По точкам 209, 210, 211, 465; в северо-восточном направлении до точки 209. |
| Ж 1/1/54 | По точкам 458, 459, 460, 463, 464; в северо-восточном направлении до точки 458. |
| Ж 1/1/55 | По точкам 485, 484, 486, 489, 450, 451, 452, 467, 468, 469, 470; в северо-западном направлении до точки 485. |
| Ж 1/1/56 | По точкам 472, 473, 474; по ул.Степная до точки 472. |
| Ж 1/1/57 | По точкам 348, 349, 350, 351, 347; по ул.М.Котлас до точки 348. |
| Ж 1/1/58 | От точки 355 по ул.Фрунзе границе участков жилых домов №8-54 до точки 359; в северо-западном направлении до точки 356; по границе огородов до точки 355. |
| Ж 1/1/59 | От точки 419 по ул.Фрунзе до точки 408; по ул.Центральная точкам 409, 410, 411, 412, 413, 414; в северо-западном направлении точкам 415, 416, 417, 418 до точки 419. |
| Ж 1/1/60 | От точки 439 по ул.Центральная до точки 440; по ул.Пионерская границе участков жилых домов №1-27 до точки 421; по ул.Фрунзе до точки 420; в юго-восточном направлении до точки 439. |
| Ж 1/1/61 | От точки 405 по ул.Калинина границе участков жилых домов №132-172 до точки 404; в северо-западном направлении до точки 407; по ул.Центральная границе участков жилых домов №215-255 до точки 406; в юго-восточном направлении до точки 405. |
| Ж 1/1/62 | От точки 400 по ул.Калинина границе участков жилых домов №123-157 до точки 403; в юго-восточном направлении до пересечения с границей населенного пункта в точке 402; по границе населенного пункта до точки 401; в северо-западном направлении до точки 400. |
| Ж 1/1/63 | От точки 466 по ул.Подлесная до точки467; по границе огородов точкам 213, 212 до точки 466. |
| Ж 1/1/64 | От точки 468 по ул.Подлесная через точку 471 до точки 470; по ул.Трудовая до точки 469; в северо-западном направлении до точки 468. |
| Ж 1/1/65 | От точки 214 в юго-восточном направлении до точки 472; по ул.Трудовая до точки 216; по границе огородов через точку 215 до точки 214. |
| Ж 1/1/66 | По точкам 477, 478, 479, 480; в северо-западном направлении до точки 477. |
| Ж 1/1/67 | От точки 474 по ул.Степная до точки 217; по границе огородов точкам 218, 473 до точки 474. |
| Ж 1/1/68 | По точкам 485, 486, 487, 488, 489, 490 и далее до точки 485. |
| Ж 1/1/69 | По точкам 496, 497, 498, 499 до пересечения с границей населенного пункта в точке 500; по границе населенного пункта до точки 496. |
| Ж 1/1/70 | От точки 608 по ул.Фрунзе до точки 484; по границе огородов точкам 483, 482 до точки 608. |
| Ж 1/1/71 | От точки 601 по ул.Большой Котлас через точку 605 до точки 604; по границе огородов точкам 603, 602 до точки 601. |
| Ж 1/1/72 | От точки 493 по ул.Большой Котлас до точки 606; по границе населенного пункта до точки 495; по границе огородов через точку 494 до точки 493. |
| Ж 1/1/73 | От точки 600 по ул.Большой Котлас до точки 607; по границе населенного пункта до точки 508; по границе огородов через точку 509 до точки 600. |
| Ж 1/1/74 | От точки 610 по ул.Фрунзе до точки 611; по ул.Ст.Разина до точки 612; по ул.Центральная до пересечения с границей населенного пункта в точке 613; по границе населенного пункта до точки 507; по границе огородов через точку 506 до точки 610. |
| Ж 1/1/75 | От точки 618 по ул.Фрунзе до точки 619; по ул.Кузнечная до точки 620; по ул.Центральная до точки 617; по ул.Ст.Разина до точки 618. |
| Ж 1/1/76 | От точки 622 по ул.Фрунзе до точки 623; в юго-восточном направлении до точки 624; по ул.Центральная до точки 621; по ул.Кузнечная до точки 622. |
| Ж 1/1/77 | От точки 426 по ул.Фрунзе до точки 422 по ул.Пионерская до точки 423’; в юго-западном направлении через точку 424 до точки 425; в северо-западном направлении до точки 426. |
| Ж 1/1/78 | По точкам 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631; по ул.Центральная до точки 625. |
| Ж 1/1/79 | От точки 441 по ул.Пионерская до точки 442; по ул.Центральная до точки 443; в северо-западном направлении до точки 444; в северо-восточном направлении до точки 441. |
| Ж 1/1/80 | От точки 633 по ул.Центральная границе участков жилых домов №257-315 до точки 636; далее по точкам 635, 634; в западном направлении до точки 633. |
| Ж 1/1/81 | От точки 643 по ул.Калинина границе участков жилых домов №174-220 до точки 642; по границе огородов точкам 639, 638 до точки 643. |
| Ж 1/1/82 | От точки 645 по ул.Калинина границе участков жилых домов №159-199 до точки 644; по границе участка жилого дома до пересечения с границей населенного пункта в точке 640; по границе населенного пункта до точки 646 и далее в северо-западном направлении до точки 645. |
| Ж 1/1/83 | От точки 616 по ул.Центральная границе участков жилых домов №317-329 до пересечения с границей населенного пункта в точке 614; по границе населенного пункта до точки 615; в северо-западном направлении до точки 616. |

#### 8.3.2. Зона планируемого размещения индивидуальной жилой застройки – Ж1(п)

Согласно генеральному плану, на территории сельского поселения выделяются участки зоны планируемого размещения жилой застройки, в том числе:

в с. Гвазда 8 участков.

1. Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Ж1(п) устанавливается с учетом ведущего типа застройки (индивидуальная жилая).
2. Описание прохождения границ зоны планируемого размещения жилой застройки:

1. Градостроительный регламент.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | |
| **1.** | **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
|  | * Жилая застройка; * Общественное использование объектов капитального строительства; * Предпринимательство; * Отдых (рекреация); * Транспорт; * Земельные участки (территории) общего пользования; * Ведение огородничества. * Ведение садоводства. * Производственная деятельность * Деятельность по особой охране и изучению природы * Водные объекты | * Для индивидуального жилищного строительства; * Для ведения личного подсобного хозяйства; * Блокированная жилая застройка; * Обслуживание жилой застройки; * Объекты гаражного назначения; * Коммунальное обслуживание; * Социальное обслуживание; * Бытовое обслуживание; * Здравоохранение; * Амбулаторно-поликлиническое обслуживание; * Образование и просвещение; * Дошкольное, начальное и среднее общее образование; * Культурное развитие; * Религиозное использование; * Общественное управление; * Ветеринарное обслуживание; * Деловое управление; * Рынки; * Магазины; * Банковская и страховая деятельность; * Общественное питание; * Обслуживание автотранспорта; * Объекты придорожного сервиса; * Спорт; * Связь; * Склады; * Автомобильный транспорт; * Трубопроводный транспорт; * Историко-культурная деятельность; * Ритуальная деятельность; * Запас; * Специальная деятельность; * Ведение огородничества; * Ведение садоводства. |
| **2.** | **Условно разрешенные виды использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования для условно-разрешенных видов** |
|  | * Малоэтажная многоквартирная жилая застройка; * Среднеэтажная жилая застройка * Стационарное медицинское обслуживание * Приюты для животных * Амбулаторное ветеринарное обслуживание * Обеспечение научной деятельности * Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) * Природно- познавательный туризм * Охота и рыбалка * Туристическое обслуживание * Тяжелая промышленность; * Легкая промышленность; * Пищевая промышленность; * Недропользование * Автомобиле-строительная промышленность * Фармацевтическая промышленность * Энергетика * Строительная промышленность * Нефтехимическая промышленность * Железнодорожный транспорт * Ведение дачного хозяйства * Использование лесов | * Передвижное жилье * Среднее и высшее профессиональное образование * Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях * Развлечения * Гостиничное обслуживание * Выставочно - ярмарочная деятельность * Водный транспорт * Воздушный транспорт * Заготовка древесины * Заготовка лесных ресурсов * Резервные леса |
|  | Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | |
| 33 | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь | * Площади земельных участков для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства:   - минимальная – **150 кв.м.;**  - максимальная – **5000 кв.м.**   * Максимальные размеры земельных участков, предоставляемые льготным категориям гражданам в собственность бесплатно для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства – **5000 кв.м.** * Площади земельных участков для индивидуального жилищного строительства для предоставления многодетным семьям:   - минимальная – **400 кв.м.;**  - максимальная – **5000 кв.м**.   * Площади земельных участков для блокированной жилой застройки:   - максимальная – **5000 кв.м**.   * Допускается превышение предельных (максимальных) размеров земельных участков, при невозможности использования прилегающих земель для других целей в системе сложившейся застройки до **500 кв.м.** |
| Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений | Минимальный отступ от границ земельного участка в сложившейся застройке, при ширине земельного участка **12 м**. и менее:  - **1,0 м** - для одноэтажного жилого дома;  - **1,5 м** - для двухэтажного жилого дома;  - **2,0 м** - для трехэтажного жилого дома, при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее **6 м**;  Индивидуальный жилой дом должен отстоять от красной линии улиц не менее **5 м**., от красной линии проездов – не менее **3 м**. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее **5 м**. В отдельных случаях допускается размещение индивидуальных жилых домов по красной линии улиц в условиях сложившейся застройки. |
| Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | 3 этажа (включая мансардный)  Для вспомогательных строений количество этажей - 1 (высота 3,5м) |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка | минимальный – 20%.  максимальный – 50% |
| Архитектурно-строительные требования | * Усадебный одно- , двухквартирный дом должен отстоять от красной линии улиц не менее 5 м., от красной линии проездов – не менее 3 м. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м. В отдельных случаях допускается размещение жилых домов усадебного типа по красной линии улиц в условиях сложившейся застройки. * Минимальные и максимальные размеры земельных участков принимаются в соответствии с решением Совета народных депутатов сельского поселения. В соответствии с рекомендациями Регионального норматива градостроительного проектирования (№ 9-п от 17.04.2008г.) максимальная площадь земельного участка – 5000 кв.м, минимальная – 400 кв.м. * Учреждения и предприятия обслуживания следует размещать из расчета обеспечения жителей услугами первой необходимости в пределах пешеходной доступности не более 30 минут. Помимо стационарных зданий следует предусматривать передвижные средства и сооружения сезонного использования, выделяя для них соответствующие площадки. * В существующих кварталах застройки допускается модернизация и реконструкция застройки, сохранившей свою материальную ценность с соблюдением противопожарных требований и санитарных норм, и в соответствии с градостроительным планом земельного участка. * При проведении строительства строгое соблюдение красных линий, определяющих границы улиц. * Предельное количество этажей для основных строений – до 3-х включительно; * Для всех вспомогательных строений количество этажей - 1 (высота 3,5м); * Линия застройки должна быть четко выражена, при этом ширина земельных участков («палисадников») от фасада зданий должна быть одинаковой. * Строительство жилого дома, объем и качество строительства, оснащение инженерным оборудованием, внешнее благоустройство земельного участка, должны соответствовать требованиям установленным в разрешении на строительство и утвержденному градостроительному плану. * Процент застройки: максимальный – 50%, минимальный – 20%. * До границы соседнего приквартирного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее: * от усадебного дома – 3 м; * от других построек (баня, гараж и др.) – 1 м; * от стволов высокорослых деревьев – 4 м; * от стволов среднерослых деревьев – 2м; * от кустарников – 1 м. * от постройки для содержания скота и птицы – 4 м.   Содержание скота и птицы допускается в районах усадебной застройки с размером приусадебного участка не менее 0,1 га (Региональный норматив градостроительного проектирования №9-П п. 2.2.6.6.).   * Расстояние от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев должно быть не менее 50м. * Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению с учетом пожарных требований. * Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м. При этом должна обеспечиваться непросматриваемость жилых помещений (комнат, кухонь) из окна в окно с применением витражей, пленочного покрытия и т.п. * Вспомогательные строения, за исключением гаражей располагать со стороны улиц не допускается. * Ограждение земельных участков со стороны улиц должно быть единообразным как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы. * По меже земельных участков рекомендуется устанавливать не глухие ограждения (с применением сетки-рабицы, ячеистых сварных металлических сеток, деревянных решетчатых конструкций с площадью просвета не менее 50% от площади забора). * Установка по меже глухих ограждений ( с применением кирпича, асбоцементных листов, пиломатериалов и т.п.) может осуществляется без ограничений при их высоте не более 0.75 м (с наращиванием их до предельной высоты не глухими конструкциями) Высота ограждений не более 1,8 м. * Архитектурно-планировочная структура новых массивов жилой застройки должна быть увязана по своим размерам и пропорциям с существующей застройкой. |
|  | Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства | |
| 4. | Санитарно-гигиенические и экологические требования | * Водоснабжение следует производить от централизованных систем в соответствии со СНиП 2.04. 02; * Подключение к централизованной системе канализации или местное канализование с размещением выгребных ям только на территориях домовладений; * Санитарная очистка территории; * Площадки для мусоросборников размещаются из расчета 1 контейнер на 10 домов, но не далее чем 100м от входа в дом; * Расстояние от надворного туалета до стен соседнего дома необходимо принимать не менее 12м, до источника водоснабжения (колодца) не менее 25м; * Обустройство и озеленение прилегающих к земельным участкам тротуаров и газонов. * Для участков расположенных в границах санитарно-защитных зон промышленных и сельскохозяйственных предприятий, действуют дополнительные регламенты в соответствии со ст.9.1.5 раздела 9 настоящих Правил. |
| 5. | Защита от опасных природных процессов. | * Проведение мероприятий по инженерной подготовке территории, включая вертикальную планировку с организацией отвода поверхностных вод. * Крутые участки рельефа должны быть оборудованы системой нагорных и водоотводных каналов. * Проведение мероприятий по борьбе с оврагообразованием. * Для участков зоны расположенных в границах водоохраной зоны р.Осередь действуют дополнительные регламенты в соответствии со ст.9.1.2 и 9.3.2 настоящих Правил. |

2. Описание прохождения границ зоны планируемого размещения жилой застройки:

Населенный пункт с. Гвазда (1).

|  |  |
| --- | --- |
| Номер участка зоны | Картографическое описание |
|  | Граница зоны проходит: |
| Ж 1(п)/1/1 | От точки 40 по границе зон Ж 1/1/6, Ж 1/1/9 точкам 39, 342 до пересечения с границей населенного пункта в точке 42; по границе населенного пункта до точки 40. |
| Ж 1(п)/1/2 | По точкам 42, 43, 44, 45 до пересечения с границей населенного пункта в точке 46; по границе населенного пункта до точки 47 и далее, в северо-западном направлении до точки 42. |
| Ж 1(п)/1/3 | От точки 173 по границе зоны Ж 1/1/23 точкам 174, 175; в юго-западном направлении до точки 176; в северо-западном и западном направлениях до точки 173. |
| Ж 1(п)/1/4 | По точкам 456, 457, 458; по границе зоны Ж 1/1/54 точкам 459, 460; далее по точкам 461, 462 до точки 456. |
| Ж 1(п)/1/5 | От точки 453 по границе зоны Ж 1/1/45 до точки 452; по ул.Луговая до точки 455; в северо-западном направлении до точки 454; в северо-восточном направлении до точки 453. |
| Ж 1(п)/1/6 | По точкам 485, 482, 446, 447, 483, 484; по границе зоны Ж 1/1/5 до точки 485. |
| Ж 1(п)/1/7 | По точкам 470, 471, 468; по границе зоны Ж 1/1/55 через точку 469 до точки 470. |
| Ж 1(п)/1/8 | По точкам 465, 458, 459, 466; по ул.М.Котлас до точки 465. |

#### 8.3.3. Зона планируемого размещения малоэтажной жилой застройки – Ж2(п).

На территории Гвазденского сельского поселения выделяются участки зоны планируемой малоэтажной застройки, в том числе:

в с. Гвазда выделяется 3 участка.

1. Градостроительный регламент.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | |
| **1.** | **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
|  | * Малоэтажные многоквартирные жилые дома блокированного секционного типа с числом секций не более 10; * Жилые дома для малосемейных гостиничного типа; * Общежития; * Дома маневренного фонда, дома и жилые помещения для временного поселения; * Специальные дома системы социального обслуживания населения; * Дошкольные учреждения; * Общеобразовательные школы; * Спортивно - досуговые комплексы; * Амбулаторно-поликлинические учреждения; * Объекты торгово-бытового назначения; * Отделение связи; * Отделение банка; * Пункт охраны правопорядка. | * Дворы общего пользования; * Гостевые автостоянки, парковки; * Встроенные, сблокированные и отдельно стоящие гаражи; * Автостоянки, обслуживающие многоквартирные блокированные дома; * Места хранения мотоциклов, мопедов; * Встроенные или отдельно стоящие коллективные подземные хранилища сельскохозяйственных продуктов; * Группы сараев для скота и птицы (30 блоков) за пределами жилой зоны; * Площадки для индивидуальных занятий физкультурой и спортом; * Отдельно стоящие беседки и навесы для отдыха и игр детей; * Площадки для отдыха взрослого населения; * Игровые площадки для детей; * Площадки для сбора мусора; * Хозяйственные площадки; * Придомовые зеленые насаждения, палисадники, клумбы, благоустройство придомовых территорий; * Общественные зеленые насаждения (сквер, сад); * Элементы малых архитектурных форм, благоустройство территорий; * сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения; * Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.) |
| **2.** | **Условно разрешенные виды использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования для условно-разрешенных видов** |
|  | * Временные павильоны розничной торговли и обслуживания территории; * Магазины продовольственные и промтоварные торговой площадью более 150 кв.м; * Рынки продовольственных, промышленных товаров; * Ветлечебницы для мелких домашних животных; * Культовые сооружения; * Монументы, памятники; * Памятные знаки. | * Сооружения локального инженерного обеспечения; * Гаражи служебного транспорта; * Автостоянки, парковки; * Зеленые насаждения, благоустройство территории; * Объекты пожарной охраны. |
|  | Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | |
| 33. | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь | * Площади земельных участков для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства:   - минимальная – **150 кв.м.;**  - максимальная – **5000 кв.м.**   * Максимальные размеры земельных участков, предоставляемые льготным категориям гражданам в собственность бесплатно для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства – **5000 кв.м.** * Площади земельных участков для индивидуального жилищного строительства для предоставления многодетным семьям:   - минимальная – **400 кв.м.;**  - максимальная – **5000 кв.м**.   * Площади земельных участков для блокированной жилой застройки:   - максимальная – **5000 кв.м**.   * Допускается превышение предельных (максимальных) размеров земельных участков, при невозможности использования прилегающих земель для других целей в системе сложившейся застройки до **500 кв.м.** |
| Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений | 6м |
| Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | 5 этажей |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка | 40% |
| Архитектурно-строительные  требования. | * Земельный участок, предназначенный для жилой застройки, должен содержать необходимые элементы планировочной структуры: территории под жилыми зданиями, проезды и пешеходные дороги, ведущие в жилым зданиям; открытые площадки для временного хранения автомобилей; придомовые зеленые насаждения, площадки для отдыха взрослого населения и площадки для детей; хозяйственные площадки. Расчет площади нормируемых элементов осуществляется в соответствии с «Региональным нормативом градостроительного проектирования» №9-П, п. 2.2.3.7. * Размер земельного участка жилого дома, учреждения обслуживания, гаражей и автостоянок принимать в соответствии с проектом планировки и СНиП 2.07.01-89\* Приложение 3,7 и Региональным нормативом градостроительного проектирования, Приложение 6. * Расстояние до красных линий от предприятий и учреждений обслуживания принимаются в соответствии с проектом планировки. * Общая стоянка транспортных средств при учреждениях и предприятиях обслуживания принимаются из расчета – на 100 единовременных посетителей – 7-10 машино-мест. * Расстояние между домами внутри квартала (группы домов) принимаются в соответствии с нормами противопожарной безопасности и нормами инсоляции. * На территории малоэтажной застройки для жителей многоквартирных домов хозяйственные постройки для скота и птицы могут выделяться за пределами жилых кварталов. * Для многоквартирных домов допускается устройство встроенных или отдельно стоящих коллективных хранилищ сельскохозяйственных продуктов, площадь которых определяется градостроительным планом земельных участков. * Высота жилых зданий – до 4-х этажей включительно; общественных учреждений – в соответствии с проектом планировки. * Предельные площади земельных участков многоквартирных домов устанавливаются органами местного самоуправления. * Процент застройки: максимальный – 50%, минимальный – 20%. * Учреждения и предприятия обслуживания следует размещать из расчета обеспечения жителей услугами первой необходимости в пределах пешеходной доступности не более 30 минут. Помимо стационарных зданий следует предусматривать передвижные средства и сооружения сезонного использования, выделяя для них соответствующие площадки. |
|  | Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства | |
| 4. | Санитарные и экологические  требования. | * Площадь озелененных территорий жилых кварталов не менее 6 кв. м/чел (без учета участков школ и детских дошкольных учреждений). * Санитарная очистка территории. * Мусороудаление следует проводить путем вывоза бытового мусора от площадок с контейнерами (1 контейнер на 10-15 семей), расстояние от которых до границ участков жилых домов, детских учреждений, озелененных площадок следует устанавливать не менее 50 м, но не более 100м. |
| 5. | Защита от опасных природных процессов. | * Проведение мероприятий по инженерной подготовке территории, включая вертикальную планировку с организацией отвода вод поверхностного стока. * Устройство ливневой канализации с организацией поверхностного стока. * При возведении новых капитальных зданий, проведение дополнительных инженерно-геологических изысканий. |

2. Описание прохождения границ зоны размещения малоэтажной жилой застройки.

Населенный пункт с.Гвазда(1).

|  |  |
| --- | --- |
| Номер участка зоны | Картографическое описание |
|  | Граница зоны проходит: |
| Ж 2(п)/1/1 | От точки 101 по границе зоны Ж 1/1/17 до точки 100; по ул.Комарова до точки 119; по границе зоны Ж 1/1/21 до точки 118; в северном направлении до точки 101. |
| Ж 2(п)/1/2 | По точкам 150, 157, 156, 155; по границе зоны Ж 1/1/24 точкам 154, 153, 152, 151 до точки 150. |
| Ж 2(п)/1/3 | От точки 260 по ул.Надречная до точки 257; по границе зоны Ж 1/1/34 точкам 258, 259 до точки 260. |

### Статья 8.4. Общественно-деловые зоны

#### 8.4.1. Зона общественного центра – О1

На территории сельского поселения выделяются участки зон общественного центра, в т.ч.:

в населенном пункте с. Гвазда выделяется 4 участка.

1.Градостроительный регламент.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | |
| **1.** | **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
|  | * Зона обслуживания с элементами жилья, ориентированная на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения. * Административные учреждения. * Гостиницы, общежития. * Дошкольные и школьные образовательные учреждения * Суды, юридические консультации, нотариальные конторы. * Автовокзалы. * Отделения банков, сберкассы. * Спортивно-досуговые комплексы, кинотеатры, библиотеки, клубы. * Станция юных натуралистов. * Предприятия торговли, общественного питания, бытового обслуживания. * Амбулаторно-поликлинические учреждения, аптеки. * Отделения банков, почтовые отделения. * Скверы, бульвары. * Аварийно-диспетчерские службы. * Открытые мини рынки. * Транспортные агентства по сервисному обслуживанию населения. * Отделения, участковые пункты милиции. * Транспортно-пешеходные улицы. | * вспомогательные здания и сооружения технологически связанные с ведущим видом использования; * гаражи служебного транспорта; * автостоянки, парковка; * сооружения и устройство сетей инженерно-технического обеспечения; * зеленые насаждения; * общественные туалеты; * объекты пожарной охраны; * элементы визуальной информации, благоустройство; * монументы, памятники и памятные знаки. |
| **2.** | **Условно разрешенные виды использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования для условно-разрешенных видов** |
|  | * Культовые здания и сооружения; * временные павильоны и киоски розничной торговли и обслуживания населения; * жилые дома. | * сооружения и устройство сетей инженерно-технического обеспечения; * гаражи служебного транспорта, автостоянки; * автостоянки; * объекты пожарной охраны; * благоустройство территории, малые архитектурные формы. |
|  | Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | |
| 33. | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь | Площади земельных участков:  - минимальная – ***500 кв.м;***  *-* максимальная ***– 20000кв.м..*** |
| Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений | от красной линии до зданий и сооружений - 5 м;  от границ смежных земельных участков - 6 м |
| Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | 5 этажей |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка | минимальный – 40%  максимальный – 80% |
| Архитектурно-строительные требования. | * Рекомендуемые нормы расчета и размеры земельных участков учреждений и предприятий обслуживания принимать согласно «Регионального норматива градостроительного проектирования №9-П» (Приложение 6 и 7) и по заданию на проектирование. * Высота зданий и сооружений 1-4 этажа (устанавливается в зависимости от индивидуальных особенностей застройки). * Процент расчета максимальный – по расчету, минимальный – 40%. * При размещении жилой застройки общественном центре, она формируется в виде отдельного участка или группы жилых домов. * Здания в обществено-деловой зоне следует размещать с отступом от красной линии. * Объекты повседневного спроса размещаются в радиусе пешеходной доступности не более 30 мин. (2-2,5 км), периодического спроса – в границах поселения с пешеходно-транспортной доступностью не более 60 минут. * В общественных зданиях и сооружениях следует создавать равные возможности получения услуг всеми категориями населения, в том числе и маломобильными (согласно СП 31-102-99). |
|  | Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства | |
| 4. | Санитарные и экологические  требования. | * Рекреационные места у общественных зданий должны иметь повышенную степень долговечности и качество элементов внешнего благоустройства и инженерного оборудования, а также достаточную степень озеленения (30% от незастроенной площадки участка). * Устройство бордюрного обрамления, проезжей части улиц, тротуаров, газонов. * Санитарная чистка территории. |
| 5. | Защита от опасных природных процессов. | * Организация отвода поверхностных вод по лоткам проездов к дождеприемникам, установленным в пониженных местах и вдоль улиц. * При возведении капитальных зданий проведение дополнительных инженерно-геологических изысканий. |
| 6. | Требования по охране объектов культурного наследия | * На территории общественного цента имеются отдельные здания, относящиеся к категории объектов культурного наследия, режим содержания которых определяется в порядке, установленном законодательством РФ.   Территория объекта культурного наследия служит для физического сохранения памятника и не подлежит застройке и изменению. |

2. Описание прохождения границ участков зон размещения объектов общественно-делового назначения.

Населенный пункт с. Гвазда (1)

|  |  |
| --- | --- |
| Номер участка зоны | Картографическое описание |
|  | Граница зоны проходит: |
| О 1/1/1 | По точкам 66, 67, 64, 65; по ул.Карабельное Лесничество до точки 66. |
| О 1/1/2 | По точкам 370, 371; по ул.И.Бочарникова через точку 368 до точки 369; по ул.Центральная до точки 370. |
| О 1/1/3 | От точки 383 по ул.Центральная до точки 386; по ул.И.Бочарникова до точки 387; далее по точкам 388, 389; по границе зоны Ж 1/1/50 точкам 391, 384 и далее до точки 383. |
| О 1/1/4 | По точкам 609, 481, 482; по границе зоны Ж 1/1/70 до точки 608; по ул.Фрунзе до точки 609. |

#### 8.4.2. Зона планируемого размещения объектов общественно-делового назначения – О1(п).

Согласно генеральному плану, на территории сельского поселения выделяются участки зоны планируемого размещения объектов общественно-делового назначения, в том числе:

в населенном пункте с. Гвазда выделяется 12 участков.

1.Градостроительный регламент.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | |
| **1.** | **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
|  | * Зона обслуживания с элементами жилья, ориентированная на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения. * Административные учреждения. * Гостиницы, общежития. * Дошкольные и школьные образовательные учреждения * Суды, юридические консультации, нотариальные конторы. * Автовокзалы. * Отделения банков, сберкассы. * Спортивно-досуговые комплексы, кинотеатры, библиотеки, клубы. * Станция юных натуралистов. * Предприятия торговли, общественного питания, бытового обслуживания. * Амбулаторно-поликлинические учреждения, аптеки. * Отделения банков, почтовые отделения. * Скверы, бульвары. * Аварийно-диспетчерские службы. * Открытые мини рынки. * Транспортные агентства по сервисному обслуживанию населения. * Отделения, участковые пункты милиции. * Транспортно-пешеходные улицы. | * вспомогательные здания и сооружения технологически связанные с ведущим видом использования; * гаражи служебного транспорта; * автостоянки, парковка; * сооружения и устройство сетей инженерно-технического обеспечения; * зеленые насаждения; * общественные туалеты; * объекты пожарной охраны; * элементы визуальной информации, благоустройство; * монументы, памятники и памятные знаки. |
| **2.** | **Условно разрешенные виды использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования для условно-разрешенных видов** |
|  | * Культовые здания и сооружения; * временные павильоны и киоски розничной торговли и обслуживания населения; * жилые дома. | * сооружения и устройство сетей инженерно-технического обеспечения; * гаражи служебного транспорта, автостоянки; * автостоянки; * объекты пожарной охраны; * благоустройство территории, малые архитектурные формы. |
|  | Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | |
| 33. | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь | Площади земельных участков:  - минимальная – 500 кв.м.***;***  *-* максимальная ***– 20000кв.м..*** |
| Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений | от красной линии до зданий и сооружений - 5 м;  от границ смежных земельных участков - 6 м |
| Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | 5 этажей |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка | минимальный – 40%  максимальный – 80% |
| Архитектурно-строительные требования. | * Рекомендуемые нормы расчета и размеры земельных участков учреждений и предприятий обслуживания принимать согласно «Регионального норматива градостроительного проектирования №9-П» (Приложение 6 и 7) и по заданию на проектирование. * Высота зданий и сооружений 1-4 этажа (устанавливается в зависимости от индивидуальных особенностей застройки). * Процент расчета максимальный – по расчету, минимальный – 40%. * При размещении жилой застройки общественном центре, она формируется в виде отдельного участка или группы жилых домов. * Здания в обществено-деловой зоне следует размещать с отступом от красной линии. * Объекты повседневного спроса размещаются в радиусе пешеходной доступности не более 30 мин. (2-2,5 км), периодического спроса – в границах поселения с пешеходно-транспортной доступностью не более 60 минут. * В общественных зданиях и сооружениях следует создавать равные возможности получения услуг всеми категориями населения, в том числе и маломобильными (согласно СП 31-102-99). |
|  | Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства | |
| 4. | Санитарные и экологические  требования. | * Рекреационные места у общественных зданий должны иметь повышенную степень долговечности и качество элементов внешнего благоустройства и инженерного оборудования, а также достаточную степень озеленения (30% от незастроенной площадки участка). * Устройство бордюрного обрамления, проезжей части улиц, тротуаров, газонов. * Санитарная чистка территории. |
| 5. | Защита от опасных природных процессов. | * Организация отвода поверхностных вод по лоткам проездов к дождеприемникам, установленным в пониженных местах и вдоль улиц. * При возведении капитальных зданий проведение дополнительных инженерно-геологических изысканий. |
| 6. | Требования по охране объектов культурного наследия | * На территории общественного цента имеются отдельные здания, относящиеся к категории объектов культурного наследия, режим содержания которых определяется в порядке, установленном законодательством РФ.   Территория объекта культурного наследия служит для физического сохранения памятника и не подлежит застройке и изменению. |

1. Описание прохождения границ участков размещения объектов общественно-делового назначения:

Населенный пункт с. Гвазда (1)

|  |  |
| --- | --- |
| Номер участка зоны | Картографическое описание |
|  | Граница зоны проходит: |
| О 1(п)/1/1 | По точкам 233, 234, 235, 236; по ул.Ленина до точки 233. |
| О 1(п)/1/2 | По точкам 259, 260; по ул.Надречная до точки 261; по ул.Заливная до точки 262; по границе зоны Ж 1/1/34 до точки 259. |
| О 1(п)/1/3 | От точки 250 по границе зоны Ж 1/1/37 точкам 251, 252, 253; по ул.Молодежная до точки 250. |
| О 1(п)/1/4 | По точкам 166, 167, 168, 311; в северо-восточном направлении до точки 166. |
| О 1(п)/1/5 | По точкам 312, 133, 314, 315; по ул.Молодежная до точки 312. |
| О 1(п)/1/6 | По точкам 320, 321, 322, 323; в юго-восточном направлении до точки 320. |
| О 1(п)/1/7 | По точкам 274, 275, 276, 277; по ул.Центральная до точки 274. |
| О 1(п)/1/8 | По точкам 372, 373, 374, 375; по ул.Центральная до точки 372. |
| О 1(п)/1/9 | По точкам 387, 388, 389, 390; по ул.И.Бочарникова до точки 387. |
| О 1(п)/1/10 | От точки 415 по границе зоны Ж 1/1/59 точкам 416, 417, 418; в юго-восточном направлении до точки 415. |
| О 1(п)/1/11 | По точкам 450, 453’, 454’, 488, 489 по границе зоны Ж 1/1/55 до точки 450. |
| О 1(п)/1/12 | По точкам 486, 487, 447, 483, 484; по границе зоны Ж 1/1/55 до точки 486. |

### Статья 8.5. Производственно-коммунальные зоны

#### 8.5.1. Зона размещения предприятий IV-V класса санитарной вредности – П1.

На территории Гвазденского поселения выделяются участки размещения предприятий IV-V класса санитарной вредности, в том числе:

в населенном пункте с. Гвазда 3 участка.

1.Градостроительный регламент.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | |
| **1.** | **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
|  | Промышленные и сельскохозяйственные предприятия, коммунальные объекты с санитарно-защитной зоной 50-100 м.  СЗЗ 100м: склады горюче-смазочных материалов; станции технического обслуживания; пожарные части; хозяйства с содержанием животных до 100 голов; ветлечебницы с содержанием животных; элеваторы; тепличные и парниковые хозяйства.  СЗЗ 50м: мастерские по ремонту сельхозтехники; материальные склады; малые цеха и предприятия по производству и обработке пищевых продуктов (по переработке мяса до 5 т/сут., молока – до 10 т/сут., по производству хлеба и хлебобулочных изделий – до 2,5 т/сут., кондитерских изделий до 0,5 т/сут.); хранилища овощей, картофеля, зерна; хозяйства с содержанием животных до 50 голов. | * Сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств; * Сооружения и устройство сетей инженерно-технического обеспечения; * Площадки для сбора мусора; * Объекты пожарной охраны; * Благоустройство, озеленение территории; * Площадки для отдыха персонала предприятия. |
| **2.** | **Условно разрешенные виды использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования для условно-разрешенных видов** |
|  | * Автозаправочные станции; * Антенны сотовой, радиорелейной связи; * Временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения. | * Открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей; * Благоустройство, озеленение. |
|  | Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | |
| 33. | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь | - минимальная –100 кв.м.**.** |
| Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений | 6 м |
| Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | 50 м. |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка | минимальный –20%  максимальный – 80% |
| Архитектурно-строительные требования | Параметры для зоны принимаются по расчету и включаются в градостроительный план земельного участка. |
|  | Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства | |
| 4. | Санитарно-гигиенические и экологические требования | * Со стороны селитебных территорий необходимо предусматривать полосу древесно-кустарниковых насаждений (согласно СНиП 2.07.01-89\* п3.9). * Уровень озеленённости территории промплощадки 10-15%, при этом следует размещать деревья не ближе 5м от зданий и сооружений; не следует применять хвойные и другие легковоспламеняющиеся деревья и кустарники. * С целью снижения вредного влияния на окружающую среду организация санитарных разрывов между промышленными и жилыми территориями, разработка проектов санитарно защитных зон. * Все загрязненные воды поверхностного стока с территории промплощадки направляются на локальные или общегородские очистные сооружения перед каждым выпуском. * Все изменения, связанные с процессом основного производства, включая: изменения характера производства, сдачу и аренду помещений и т.п. – должны согласовываться с органами ТО ТУ Роспотребнадзора, охраны окружающей среды и архитектуры и градостроительства. |

2. Описание прохождения границ участков зон размещения предприятий IV-V класса санитарной вредности.

Населенный пункт с. Гвазда (1)

|  |  |
| --- | --- |
| Номер участка зоны | Картографическое описание |
|  | Граница зоны проходит: |
| П 1/1/1 | По точкам 20, 21, 22, 23, 24, 25; по ул.Подлесная до точки 20. |
| П 1/1/2 | По точкам 281, 282, 288, 287, 290, 291, 292; по ул.Дружба до точки 281. |
| П 1/1/3 | По точкам 632, 628, 629, 630, 631; по ул.Центральная до точки 632. |

#### 8.5.2. Зона размещения промышленных предприятий II-III класса санитарной вредности – П2

На территории Гвазденского сельского поселения выделяются участки объектов размещения предприятий II-III класса санитарной вредности, в т.ч.:

в населенном пункте с. Гвазда 1 участок.

1.Градостроительный регламент

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | | |
| **1.** | **Основные виды разрешенного использования** | | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
|  | Промышленные и сельскохозяйственные предприятия с санитарно-защитной зоной 300-500 м.  СЗЗ 500м: фермы КРС от 1200 до 2000 коров и до 6 тыс. скотомест для молодняка; свинофермы от 4 до 12 тыс. голов.  СЗЗ 300м: свиноводческие комплексы свыше 100 голов; фермы КРС менее 1200 голов; места складирования отходов без навоза и фекалий; гаражи и парки по ремонту, хранению и технологическому обслуживанию грузовых автомобилей и сельхозтехники; мельницы производительностью более 2 т/час, крупорушки, зернообдирочные предприятия и комбикормовые заводы. | | * Здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования; * Гаражи служебного транспорта; * Сооружения и устройство сетей инженерно-технического обеспечения; * Объекты пожарной охраны; * Предприятия IV-V классов санитарной вредности, кроме предприятий пищевой промышленности; * Зеленые насаждения. |
| **2.** | **Условно разрешенные виды использования** | | **Вспомогательные виды разрешенного использования для условно-разрешенных видов** |
|  | * Санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения; * АЗС. | | * Гаражи служебного транспорта; * Парковки, автостоянки; * Зеленые насаждения; * Объекты пожарной охраны. |
|  | Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | | |
| **33.** | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь | - минимальная – **100 Га.** | |
| Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений | 6 м | |
| Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | 50 м. | |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка | минимальный –20%  максимальный – 80% | |
| Архитектурно-строительные требования | Параметры для зоны принимаются по расчету и включаются в градостроительный план земельного участка. | |
|  | Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства | | |
| **4.** | Санитарно-гигиенические и экологические требования | * Со стороны селитебных территорий необходимо предусматривать полосу древесно-кустарниковых насаждений (согласно СНиП 2.07.01-89\* п3.9). * Уровень озеленённости территории промплощадки 10-15%, при этом следует размещать деревья не ближе 5м от зданий и сооружений; не следует применять хвойные и другие легковоспламеняющиеся деревья и кустарники. * С целью снижения вредного влияния на окружающую среду предусмотреть на промпредприятиях следующие технологические мероприятия: применение бессточной производственной технологии, максимальную утилизацию различных компонентов сырья и побочных продуктов производства, сокращение водопотребления и водоотведения путем внедрения системы оборотного водоснабжения. * Все загрязненные воды поверхностного стока с территории промплощадки направляются на очистные сооружения. * Все изменения, связанные с процессом основного производства, включая: изменения характера производства, сдачу и аренду помещений и т.п. – должны согласовываться с органами ТО ТУ Роспотребнадзора, охраны окружающей среды и архитектуры и градостроительства. | |

2. Описание прохождения границ участков зон размещения предприятий II-III класса санитарной вредности.

Населенный пункт с. Гвазда (1).

|  |  |
| --- | --- |
| Номер участка зоны | Картографическое описание |
|  | Граница зоны проходит: |
| П 2/1/1 | По точкам 282, 283, 289, 288; по границе зоны П 1/1/2 до точки 282. |

### Статья 8.6. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур

Федеральные и региональные дороги используются в соответствии с Правилами установления и использования полос отвода федеральных автомобильных дорог (постановление Правительства РФ №1420 от 1.12.98г.) и отражены в статье 9.2.1. настоящих Правил «Зоны с особыми условиями использования территории».

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

#### 8.6.1. Зона улиц и дорог – ИТ1.

Регламенты носят рекомендательный характер.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | |
| **1.** | **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
|  | Существующие и проектируемые улицы и дороги. | * Остановочные павильоны, места для остановки транспорта (местные уширения); * Защитные зеленые насаждения; * Элементы внешнего благоустройства и инженерного оборудования. |
| **2.** | **Условно разрешенные виды использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования для условно-разрешенных видов** |
|  | * АЗС (согласно расчетам и специальному обоснованию); * Автостанция. | Объекты пожарной охраны. |
|  | Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | |
| **33.** | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь | минимальный - 100 кв м.  максимальный – 5000 кв.м. |
| Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений | 6 м  Для объектов инженерной инфраструктуры - 0,5 м |
| Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | 2 этажа |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка | максимальный – 60% |
| Архитектурно-строительные требования. | * За пределы красных линий в сторону улицы или площади не должны выступать здания и сооружения. В пределах красных линий допускается размещение конструктивных элементов дорожно-транспортных сооружений (опор путепроводов, лестничных и пандусных сходов подземных пешеходных переходов, павильонов на остановочных пунктах городского общественного транспорта. * В исключительных случаях с учетом действующих особенностей участка (поперечных профилей и режимов градостроительной деятельности) в пределах красных линий допускается размещение: * объектов транспортной инфраструктуры (площадки отстоя и кольцевания общественного транспорта, разворотные площадки, площадки для размещения диспетчерских пунктов); * отдельных нестационарных объектов автосервиса для попутного обслуживания (АЗС, АЗС с объектами автосервиса). * 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; * Покрытие дорог и тротуаров должно осуществляться с применением долговечных устойчивых материалов, допускающих очистку, уборку и надлежащее сохранение их в процессе эксплуатации в летнее и зимнее время. * Обязательному обустройству подлежит бордюрное обрамление проезжей части улиц, тротуаров, газонов с учетом требований по обеспеченности беспрепятственного передвижения маломобильных групп населения. * При размещении и проектировании АЗС на магистральных улицах следует предусматривать дополнительные полосы движения для обеспечения въезда и выезда машин. |
|  | Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства | |
| **4.** | 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. |

#### 8.6.2. Зона планируемого размещения объектов инженерной инфраструктуры – ИТ(п)

Зона выделяется на основе утвержденного генерального плана сельского поселения и включают участки объектов водоснабжения, участки объектов водоотведения и канализации.

Градостроительный регламент.

Данный градостроительный регламент определяет режим использования земельных участков в границах территориальной зоны ИТ, не занятых линейными объектами.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | |
| **1.** | **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
|  | Существующие и проектируемые улицы и дороги. | * Остановочные павильоны, места для остановки транспорта (местные уширения); * Защитные зеленые насаждения; * Элементы внешнего благоустройства и инженерного оборудования. |
| **2.** | **Условно разрешенные виды использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования для условно-разрешенных видов** |
|  | * АЗС (согласно расчетам и специальному обоснованию); * Автостанция. | Объекты пожарной охраны. |
|  | Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | |
| **33.** | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь | минимальный - 100 кв м.  максимальный – 5000 кв.м. |
| Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений | 6 м  Для объектов инженерной инфраструктуры - 0,5 м |
| Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | 2 этажа |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка | максимальный – 60% |
| Архитектурно-строительные требования. | * За пределы красных линий в сторону улицы или площади не должны выступать здания и сооружения. В пределах красных линий допускается размещение конструктивных элементов дорожно-транспортных сооружений (опор путепроводов, лестничных и пандусных сходов подземных пешеходных переходов, павильонов на остановочных пунктах городского общественного транспорта. * В исключительных случаях с учетом действующих особенностей участка (поперечных профилей и режимов градостроительной деятельности) в пределах красных линий допускается размещение: * объектов транспортной инфраструктуры (площадки отстоя и кольцевания общественного транспорта, разворотные площадки, площадки для размещения диспетчерских пунктов); * отдельных нестационарных объектов автосервиса для попутного обслуживания (АЗС, АЗС с объектами автосервиса). * 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; * Покрытие дорог и тротуаров должно осуществляться с применением долговечных устойчивых материалов, допускающих очистку, уборку и надлежащее сохранение их в процессе эксплуатации в летнее и зимнее время. * Обязательному обустройству подлежит бордюрное обрамление проезжей части улиц, тротуаров, газонов с учетом требований по обеспеченности беспрепятственного передвижения маломобильных групп населения. * При размещении и проектировании АЗС на магистральных улицах следует предусматривать дополнительные полосы движения для обеспечения въезда и выезда машин. |
|  | Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства | |
| **4.** | 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. |

Для зон инженерной и транспортной инфраструктур занятых линейными объектами действуют регламенты в соответствии со ст. 9.1.4, 9.1.9 и 9.2.3 – 9.2.6 настоящих Правил.

### Статья 8.7. Рекреационные зоны (планируемые)

Зоны выделяются на основе утвержденных документов территориального планирования - генеральных планов.

Градостроительный регламент устанавливается в соответствии с характером использования.

#### 8.7.1. Зоны озелененных территорий общего пользования – Р1(п)

Парки, скверы, бульвары, набережные относятся к территории общего пользования, на которые градостроительный регламент не распространяется (ч.4 ст.36 Градостроительный Кодекс РФ).

До утверждения в установленном порядке режима использования данных территории применяются нормы и правила норматива градостроительного проектирования № 133 от 12.04.2010г. «Комплексное благоустройство и озеленение населенных пунктов Воронежской области».

На территории с.Гвазда выделяется 15 участков озелененных территорий общего пользования.

1.Градостроительный регламент носит рекомендательный характер

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | |
| **1.** | **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
|  | Парки, скверы, бульвары | * Некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха; * Летние театры, эстрады; * Элементы благоустройства, малые архитектурные формы; * Общественные туалеты; * Сети инженерно-технического обеспечения. |
| **2.** | **Условно разрешенные виды использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования для условно-разрешенных видов** |
|  | * Пункты милиции, охраны. * Киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания. * Клубы (Дома культуры). | Сети инженерно-технического обеспечения. |
|  | Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | |
| **33.** | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь | минимальный – 500 кв.м.  максимальный – 50000 кв.м. |
| Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений | не подлежит установлению |
| Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | 6 м |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка | * зеленые насаждения – 65-75 %, * аллеи, дороги – 10-15 %, * площадки – 8-12 %, * некапитальные вспомогательные сооружения   5-7 % |
| Архитектурно-строительные требования | * Размещения и организация объектов зеленого строительства в соответствии с генеральным планом и проектом планировки. * Озелененные территории общего пользования не могут быть приватизированы или сданы в аренду. * Расстояние от зданий, сооружений, объектов инженерного благоустройства до деревьев и кустарников принимать по нормам СНиП 2.07.01-89\* и регионального норматива № 133 от 12.04.2010г. * Функциональная организация территории должна включать зоны с различным характером использования:   массовых, культурно-просветительных мероприятий, физкультурно-оздоровительных, отдыха детей, прогулочную, хозяйственную.   * Озелененные территории должны быть благоустроены и оборудованы малыми архитектурными формами, фонтанами, беседками, лестницами, пандусами, светильниками. * Малые архитектурные формы и сооружения парковой инфраструктуры должны соответствовать характеру функциональной зоны и подчеркивать привлекательность и эстетическую ценность окружающего ландшафта. * Параметры использования территории (% от общей площади) * зеленые насаждения – 65-75, * аллеи, дороги – 10-15, * площадки – 8-12,   некапитальные вспомогательные сооружения – 5-7. |
|  | Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства | |
| **4.** | Санитарно-гигиенические и экологические требования | * Реконструкция зеленых насаждений должна включать ландшафтную организацию существующих посадок, включая санитарные рубки и рубки ухода, улучшение почвенно-грунтовых условий, устройство цветников, формирование древесно-кустарниковых групп. * Покрытие площадок и дорожно-тропиночной сети следует применять из плиток, щебня и других прочных минеральных материалов, допуская применение асфальтового покрытия в исключительных случаях.   Осуществление системы отвода поверхностных вод в виде дождевой канализации открытого типа. |

2. Описание границ территорий объектов зеленых насаждений общего пользования.

Населенный пункт с. Гвазда (1).

|  |  |
| --- | --- |
| Номер участка зоны | Картографическое описание |
|  | Граница зоны проходит: |
| Р 1(п)/1/1 | По точкам 59, 62, 63, 60; по границе зоны Ж 1/1/12 до точки 59. |
| Р 1(п)/1/2 | По точкам 66, 67, 68, 69; по ул.Карабельное Лесничество до точки 66. |
| Р 1(п)/1/3 | По точкам 200, 202, 203, 201; по ул.Карабельное Лесничество до точки 200. |
| Р 1(п)/1/4 | По точкам 192, 193, 194, 221, 222; по границе зоны Ж 1/1/32 до точки 192. |
| Р 1(п)/1/5 | По точкам 268, 269, 270; в северо-восточном направлении до точки 268. |
| Р 1(п)/1/6 | От точки 165 по ул.Молодежная до точки 166; далее по точкам 167, 168, 169; по границе зоны Ж 1/1/38 до точки 164; в северо-западном направлении до точки 165. |
| Р 1(п)/1/7 | От точки 272 по ул.Центральная до точки 274; далее по точкам 275, 276, 277; вновь по ул.Центральная до точки 278; в северо-западном направлении до точки 279; по ул.Дружбы до точки 271; в юго-восточном направлении до точки 272. |
| Р 1(п)/1/8 | От точки 377 в юго-западном направлении до точки 371; по границе зоны О 1/1/2 до точки 370; по ул.Центральная до точки 372; затем по точкам 373, 374, 375; вновь по ул.Центральная до точки 376; в северо-западном направлении до точки 377. |
| Р 1(п)/1/9 | По точкам 346, 344, 345, 464; по ул.Луговая до точки 346. |
| Р 1(п)/1/10 | По точкам 460, 461, 462, 463; по границе зоны Ж 1/1/54 до точки 460. |
| Р 1(п)/1/11 | По точкам 486, 487, 488, 489; по границе зоны Ж 1/1/55 до точки 486. |
| Р 1(п)/1/12 | От точки 460 по границе зоны Ж 1/1/46 точкам 461, 462, 463; в юго-восточном направлении до точки 460. |
| Р 1(п)/1/13 | По точкам 383, 384, 385, 382; по ул.Центральная до точки 383. |
| Р 1(п)/1/14 | От точки 410 по границе зоны Ж 1/1/59 точкам 411, 412, 413; по ул.Центральная до точки 410. |
| Р 1(п)/1/15 | По точкам 425, 427, 428, 424; по границе зоны Ж 1/1/77 до точки 425. |

#### 8.7.2. Зона зеленых насаждений специального назначения – Р2(п)

На территории сельского поселения выделяются участки зеленых насаждений специального назначения, в том числе в с.Гвазда 3 участка.

1.Градостроительный регламент

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | |
| **1.** | **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
|  | * Озелененные территории санитарно-защитных зон. * Мелиоративные зеленые насаждения. * Насаждения вдоль автомобильных дорог. | * Элементы благоустройства; * Парковки индивидуальных легковых автомобилей. |
| **2.** | **Условно разрешенные виды использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования для условно-разрешенных видов** |
|  | Не устанавливаются |  |
|  | Параметры и ограничения использования земельных участков | |
| **33.** | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь | минимальный – 500кв.м.  максимальный – 50000 кв.м |
| Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений | не подлежит установлению |
| Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | не подлежит установлению |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка | не подлежит установлению |
| Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства | |
| Санитарно-гигиенические и экологические требования | * Данная зона предназначена для создания санитарно-защитного барьера между территорией предприятий и территорией жилой застройки, организации дополнительных озелененных площадей, обеспечивающих экранирование, фильтрацию загрязнений атмосферного воздуха, а также создание условий для водопонижения путем устройства биологических фильтров – посадка влаголюбивых деревьев и кустарников (тополь, ива, ольха, черемуха). * Мероприятия по уходу за зелёными насаждениями должны включать: санитарные рубки, рубки ухода и улучшение почвенно-грунтовых условий. * Площадь питомников следует принимать из расчёта 3-5 м²/чел., в зависимости от уровня обеспеченности населения озеленёнными территориями.   Общую площадь цветочно-оранжерейных хозяйств следует принимать из расчета 0,4м2\чел. |

2. Описание прохождения границ участков зоны зеленых насаждений специального назначения.

Населенный пункт с. Гвазда (1).

|  |  |
| --- | --- |
| Номер участка зоны | Картографическое описание |
|  | Граница зоны проходит: |
| Р 2(п)/1/1 | По точкам 273, 269, 270; по ул.Дружба до точки 271; в юго-восточном направлении до точки 272; по ул.Центральная до точки 273. |
| Р 2(п)/1/2 | От точки 423 по границе зоны Ж 1/1/77 до точки 424; далее по точкам 428, 429; по ул.Пионерская до точки 423. |
| Р 2(п)/1/3 | По точкам 435, 430, 431, 432, 433, 434; по границе зоны СП 1/1/2 точкам 438, 437, 436 до точки 435. |

#### 8.7.3. Зоны и объекты отдыха, физической культуры и спорта – Р3(п)

На территории сельского поселения выделяются участки зоны размещения объектов отдыха, в том числе.

в с. Гвазда 18 участков.

1.Градостроительный регламент

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | | |
| **1.** | **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** | |
|  | * Спортивные и игровые площадки. * Лугопарки, пляжи. * Лыжные трассы. | * Вспомогательные сооружения, связанные с организацией отдыха: беседки, скамейки, малые архитектурные формы; * Освещение; * Площадки для сбора мусора. | |
| **2.** | **Условно разрешенные виды использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования для условно-разрешенных видов** | |
|  | * Временные павильоны для розничной торговли; * Резервуары для хранения воды. | * Сооружения локального инженерного обеспечения; * Площадки для сбора мусора. | |
|  | Параметры и ограничения использования земельных участков | | |
| **33.** | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь | | минимальный – 500 кв.м.  максимальный – 50000 кв.м. |
| Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений | | Минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м.  Минимальные отступы от красных линий улиц и проездов - 5 м |
| Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | | 3 этажа |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка | | 50% |
| Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства | | |
| Санитарно-гигиенические и экологические требования | | * В зонах рекреационного использования на подтопляемых территориях предусматривать понижение уровня грунтовых вод с нормой осушения не менее 1м. от поверхности земли, а также работы по берегоукреплению и формированию пляжей. * В местах выхода родников на поверхность – устройство декоративного оформления. * Ландшафтная организация прибрежных территорий водных объектов, овражно-балочных комплексов: посадка древесно-кустарниковых насаждений укрепление эрозионно-опасных участков, устройство площадок отдыха. В целях рекреационного использования рекомендуется устройство лугопарков. Лугопарки характеризуются преобладанием открытых луговых пространств, составляющих более половины их территории, другая часть отводится под насаждения и водоемы. |

2. Описание прохождения границ участков, предназначенных для отдыха, физической культуры и спорта.

Населенный пункт с. Гвазда (1).

|  |  |
| --- | --- |
| Номер участка зоны | Картографическое описание |
|  | Граница зоны проходит: |
| Р 3(п)/1/1 | От точки 106 по границе населенного пункта до точки 98; по ул.Комарова до точки 99; по границе зоны Ж 1/1/17 точкам 104, 103, 102, 101; по границе зон Ж 2(п)/1/1 и Ж 1/1/21 точкам 118, 117; в продолжении ул.1 Мая до точки 116; по береговой линии р.Осередь через точку 105 до точки 106. |
| Р 3(п)/1/2 | От точки 107 по береговой линии р.Осередь до точки 115; по ул.Садовая до точки 114; в юго-восточном направлении до точки 113; по границе зоны Ж 1/1/18 до точки 112; в западном направлении до точки 111; по ул.Пчелка через точки 110, 109 до пересечения с границей населенного пункта в точке 108; по границе населенного пункта до точки 107. |
| Р 3(п)/1/3 | От точки 170 по границе зон Ж 1/1/23, Ж 1(п)/1/3 точкам 175, 176, 173, 172, 171; в продолжении ул.1 Мая до точки 177; по береговой линии р.Осередь через точки 178, 179 до точки 180; в северо-западном направлении до точки 170. |
| Р 3(п)/1/4 | От точки 182 по ул.Садовая до точки 183; по границе зон Ж 1/1/37, Ж 1/1/36 точкам 184, 243, 244, 245, 246; по ул.Гоголя через точку 247 до точки 248; по береговой линии р.Осередь (точки 249, 185) до точки 181; в юго-восточном направлении до точки 182. |
| Р 3(п)/1/5 | От точки 194 по ул.Луговая до точки 195; по ул.Карабельное Лесничество до точки 196; по границе зоны Ж 1/1/22 точкам 197, 198, 199; в северо-восточном направлении до точки 186; по береговой линии реки до точки 187; по границе зон Ж 1/1/33, Ж 1/1/32, Р 1(п)/1/4 точкам 188, 189, 190, 191, 192, 193 до точки 194. |
| Р 3(п)/1/6 | От точки 237 по ул.Надречная через точку 240 до точки 241; по береговой линии р.Осередь до точки 237. |
| Р 3(п)/1/7 | По точкам 313, 314; по границе зоны Ж 1/1/39 точкам 343, 324, 325, 326, 327, 321; далее по точкам 322, 323; в северо-западном направлении до точки 313. |
| Р 3(п)/1/8 | По точкам 353, 344, 345, 267; по границе зоны Ж 1/1/35 до точки 265; по ул.Луговая до точки 264; по границе зоны Ж 1/1/34 до точки 263; по ул.Заливная до точки 339; по границе зоны Ж 1/1/47 точкам 338, 337, 336; по ул.Заливная точкам 335, 328; в юго-восточном направлении до точки 329; по береговой линии р.Осередь через точку 341 до точки 353. |
| Р 3(п)/1/9 | От точки 353’ по ул.М.Котлас до точки 347; по границе зоны Ж 1/1/57 точкам 351, 350, 349; в юго-западном направлении до точки 352; по береговой линии реки до точки 353’. |
| Р 3(п)/1/10 | От точки 330 по ул.Гоголя до точки 331; по границе зоны Ж 1/1/48 точкам 332, 333 и далее в южном направлении до точки 334; по береговой линии р.Осередь до точки 330. |
| Р 3(п)/1/11 | От точки 354 по ул.Фрунзе до точки 355; по границе зоны Ж 1/1/58 до точки 356; в северо-западном направлении до точки 357; по береговой линии р.Осередь через точку 358 до точки 354. |
| Р 3(п)/1/12 | От точки 457 по ул.М.Котлас до точки 465; в северо-западном направлении до точки 458; по границе зоны Ж 1/1/46 до точки 457. |
| Р 3(п)/1/13 | От точки 477 по ул.Степная до точки 478; в юго-западном направлении до точки 479; по береговой линии р.Осередь до точки 477. |
| Р 3(п)/1/14 | От точки 480 в южном направлении до точки 481; по границе зон О 1/1/4, Ж 1/1/70 точкам 482, 483, 484; далее до точки 485; по границе зоны Ж 1/1/68 точкам 486, 487; в юго-западном направлении до точки 503; по береговой линии р.Осередь до точки 480. |
| Р 3(п)/1/15 | От точки 218 по границе зоны Ж 1/1/67 точкам 473, 474; по ул.Степная до точки 476; по береговой линии р.Осередь через точку 475 до точки 218. |
| Р 3(п)/1/16 | По точкам 504’, 504; по ул.Большой Котлас до точки 605; по границе зоны Ж 1/1/71 точкам 604, 603, 602, 601; по ул.Большой Котлас до точки 600; по границе зоны Ж 1/1/73 точкам 509, 508; по границе населенного пункта до точки 508’; по береговой линии р.Осередь до точки 504’. |
| Р 3(п)/1/17 | По точкам 610’, 610; по границе зоны Ж 1/1/74 точкам 506, 507; по границе населенного пункта до точки 509; по береговой линии р.Осередь до точки 610’. |
| Р 3(п)/1/18 | По точкам 450, 453’, 452; по границе зоны Ж 1/1/55 через точку 451 до точки 450. |

### Статья 8.8. Зоны специального назначения

#### 8.8.1. Зона кладбищ – СП1.

На территории сельского поселения выделяются участки зон кладбищ, в том числе.

в с. Гвазда 2 участка.

1.Градостроительный регламент

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | |
| **1.** | **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
|  | * Действующие кладбища. * Кладбища, закрытые на период консервации. | * Административные здания; * Здания и сооружения для размещения служб охраны; * Культовые сооружения; * Мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей; * Площадки для сбора мусора; * Автостоянки, парковки; * Сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения; * Общественные туалеты. |
| **2.** | **Условно разрешенные виды использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования для условно-разрешенных видов** |
|  | * Киоски, временные павильоны для розничной торговли; * Резервуары для хранения воды. | * Сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения. |
|  | Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | |
| **3.** | Строительные требования. | * Проектирование кладбищ и организацию их СЗЗ следует вести с учетом СанПиН 2.1.1279-03 регионального норматива градостроительного проектирования №25-п от 05.06.2008г. и санитарных правил устройства и содержания кладбищ; * Максимальная площадь 40га; * Площадь мест захоронения – 65-70%. |
|  | Параметры и ограничения использования земельных участков | |
| **44.** | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь | Минимальный – 500 кв.м.  Максимальный 400 000 кв.м; |
| Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений | 6 м. |
| Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | 10 м.  Для культовых объектов предельная высота зданий, сооружений - 35 м |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка | 20%  Площадь мест захоронения – 65-70%. |
| Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства | |
| Санитарно-гигиенические и экологические требования. | * Кладбища традиционного захоронения располагаются на расстоянии 6 м. до красных линий и на расстоянии 100, 300, 500 м. до стен жилых домов, учреждений образования и здравоохранения (при занимаемой площади до 10 га, 10-20 га и 20-40 га соответственно). * Санитарно-защитная зона от закрытых и сельских кладбищ, колумбариев составляет 50 м. * Благоустройство и озеленение территории. * Площадь зеленых насаждений (деревьев и кустарников) должна составлять не менее 20% от территории кладбища. * В водоохранных зонах рек и водохранилищ, в границах первого и второго пояса зон санитарной охраны источников централизованного водоснабжения, запрещается размещение мест захоронения. |

2. Описание прохождения границ территорий, предназначенных для размещения кладбищ.

Населенный пункт с. Гвазда (1).

|  |  |
| --- | --- |
| Номер участка зоны | Картографическое описание |
|  | Граница зоны проходит: |
| СП 1/1/1 | От точки 220 по границе населенного пункта до точки 220’. |
| СП 1/1/2 | По точкам 435, 436, 437, 438, 434; в северо-восточном направлении до точки 435. |

#### 8.8.2. Зоны планируемого размещения объектов специального назначения (кладбищ, скотомогильников, свалок, полигонов ТБО).

Зоны размещения объектов специального назначения – кладбища СП1(п). скотомогильники СП2, свалки и полигоны ТБО, выделяются на основе утвержденных в составе документов территориального планирования зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения, либо соответствующих зон, резервированных для государственных и муниципальных нужд в установленном порядке и в соответствии с требованиями регионального норматива градостроительного проектирования №25-п 5.06.2008г.

Для данной зоны действуют градостроительные регламенты в соответствии со ст.9.1.6, 9.1.7 и 9.1.8 настоящих Правил.

### Статья 8.9. Зоны сельскохозяйственного использования

Согласно ст.36 Градостроительного кодекса РФ для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения градостроительный регламент не устанавливается. Использование земельных участков, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными органами в соответствии с федеральными законами.

#### 8.9.1. Зона сельскохозяйственных угодий – С1

На территории с.Гвазда выделяются 20 участков зон сельскохозяйственных угодий.

1.Градостроительный регламент

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | |
| **1.** | **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
|  | * Сельско- хозяйственное использование; * Луга, пастбища; * Огороды; * Личные усадебные хозяйства; * теплицы; * Скотоводство; * Свиноводство; * Обеспечение сельскохозяйственного производства; | * Защитные лесополосы; * Сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения. |

Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |
| --- | --- |
| Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь | Для ЛПХ, ЗУ для садоводства и огородничества  Минимальный - 150 кв.м  Максимальный - 5000 кв.м |
| Для ЗУ под сельскохозяйственными угодьями  Минимальный – 500 кв.м.  Максимальный – 50 000 кв.м |
| Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений | Для ЛПХ, ЗУ для садоводства и огородничества  до жилого дома на участке для ведения личного подсобного хозяйства– 3 м;  в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка при согласии соседей (заверяется нотариально) составляет не менее:  1,0 м - для одноэтажного жилого дома;  1,5 м - для двухэтажного жилого дома;  2,0 м - для трехэтажного жилого дома, при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 6 м |
| Для ЗУ под сельскохозяйственными угодьями  не подлежит установлению |
| Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | Для ЛПХ, ЗУ для садоводства и огородничества  3 этажа |
| Для ЗУ под сельскохозяйственными угодьями  не подлежит установлению |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка | Для ЛПХ, ЗУ для садоводства и огородничества  40% |
| Для ЗУ под сельскохозяйственными угодьями  не подлежит установлению |
| Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства | |
| Санитарно-гигиенические и экологические требования | Для земельных участков, на которые распространяется действие санитарно- защитных зон следует применять следующие требования:  - не допускается размещение коллективных или индивидуальных дачных и садово- огородных участков;  - возможно размещение сельхозугодий для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания. |

В соответствии с статьей 36 п. 6 Градостроительного кодекса РФ градостроительные регламенты не устанавливаются для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.

Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов РФ или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами (статья 36, п. 7 Градостроительного кодекса РФ).

Примечание: Земельные участки в составе зон сельскохозяйственного использования используются в целях ведения сельскохозяйственного производства до момента принятия решения об изменении их использования в соответствии с проектами планировки (ст.85 ЗК РФ).

Населенный пункт с. Гвазда (1)

|  |  |
| --- | --- |
| Номер участка зоны | Картографическое описание |
|  | Граница зоны проходит: |
| С 1/1/1 | От точки 3 по ул.Подлесная до точки 4; по границе зоны Ж 1/1/1 точкам 5, 6; в северо-восточном направлении до пересечения с границей населенного пункта в точке 7; по границе населенного пункта до точки 3. |
| С 1/1/2 | От точки 1 по ул.Подлесная до пересечения с границей населенного пункта в точке 2; по границе населенного пункта до точки 1. |
| С 1/1/3 | От точки 2’ по ул.Подлесная до пересечения с границей населенного пункта в точке 12’; по границе населенного пункта до точки 2’. |
| С 1/1/4 | От точки 19 в юго-западном направлении до точки 10; по границе зоны Ж 1/1/2 точкам 11, 12; по ул.Подлесная до точки 13; по границе зон Ж 1/1/3 и Ж 1/1/4 точкам 14, 15, 16, 17 до пересечения с границей населенного пункта в точке 18; по границе населенного пункта до точки 19. |
| С 1/1/5 | От точки 30 в юго-западном направлении до точки 29; по границе зон Ж 1/1/7 и Ж 1/1/10 точкам 31, 53, 54; в северо-восточном и северном направлениях через точку 56 до пересечения с границей населенного пункта в точке 57; по границе населенного пункта до точки 30. |
| С 1/1/6 | От точки 78 по границе зоны Ж 1/1/13 через точку 77 до точки 76; по ул.Коммунаров до точки 80; по границе зоны Ж 1/1/14 до пересечения с границей населенного пункта в точке 79; по границе населенного пункта до точки 78. |
| С 1/1/7 | От точки 86 по ул.Коммунаров по точкам 87, 85 и далее до пересечения с границей населенного пункта в точке 84; по границе населенного пункта до точки 86. |
| С 1/1/8 | По точкам 81, 82, 83; по береговой линии р.Осередь до точки 81. |
| С 1/1/9 | От точки 92 в юго-восточном направлении до точки 90; по границе зоны Ж 1/1/14 до пересечения с границей населенного пункта в точке 91; по границе населенного пункта до точки 92. |
| С 1/1/10 | От точки 93 в юго-восточном направлении до точки 95; по границе зоны Ж 1/1/15 до пересечения с границей населенного пункта в точке 94; по границе населенного пункта до точки 93. |
| С 1/1/11 | От точки 124 по границе зоны Ж 1/1/16 до точки 123; в восточном направлении до точки 126; по границе зоны Ж 1/1/19 до пересечения с границей населенного пункта в точке 125; по границе населенного пункта до точки 124. |
| С 1/1/12 | По точкам 46, 45, 68, 69, 70 до пересечения с границей населенного пункта в точке 71; по границе населенного пункта до точки 46.По точкам 72, 73, 74; по границе населенного пункта до точки 72. |
| С 1/1/13 | По точкам 72, 73, 74; по границе населенного пункта до точки 72. |
| С 1/1/14 | От точки 201’ в северо-восточном направлении до точки 201; по границе зон Р 1(п)/1/3 и Ж 1/1/31 точкам 203, 204, 205, 206; далее по точкам 207, 208, 209; по границе зон Ж 1/1/53, Ж 1/1/63, Ж 1/1/65, Ж 1/1/67 точкам 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218; по береговой линии р.Осередь до пересечения с границей населенного пункта в точке 219; по границе населенного пункта до точки 201’. |
| С 1/1/15 | От точки 143 по границе зон Ж 1/1/25 и Ж 1/1/26 точкам 142, 141, 140, 139, 145 до пересечения с границей населенного пункта в точке 146; по границе населенного пункта до точки 143. |
| С 1/1/16 | От точки 284 по границе зоны Ж 1/1/28 до точки 283; по границе зон П2/1/1 и П 1/1/2 точкам 289, 288, 287; по границе зоны Ж 1/1/29 до точки 286; в северо-западном направлении до точки 284. |
| С 1/1/17 | От точки 304 по границе зоны Ж 1/1/42 до точки 305; в северо-западном направлении до точки 307; по границе зоны Ж 1/1/41 до точки 308; в юго-восточном направлении до точки 304. |
| С 1/1/18 | От точки 637 в юго-восточном направлении до точки 638; по границе зон Ж 1/1/81 и Ж 1/1/82 точкам 639, 642, 644 до пересечения с границей населенного пункта в точке 640; по границе населенного пункта до точки 641; в северо-восточном направлении до точки 637. |
| С 1/1/19 | От точки 475 по ул.Трудовая до точки 476; в юго-восточном направлении до точки 477; по границе зоны Ж 1/1/66 точкам 478, 479, 480; в юго-восточном направлении до точки 481; по ул.Степная до точки 475. |
| С 1/1/20 | От точки 495 по границе зоны Ж 1/1/72 точкам 494, 493; по ул.Большой Котлас через точку 492 до точки 491; в юго-западном направлении до точки 490; по границе зоны Ж 1/1/68 точкам 489, 488, 487; по границе зоны Р 3(п)/1/14 до точки 503; по береговой линии р.Осередь точкам 502, 501; по границе населенного пункта до точки 500; по границе зоны Ж 1/1/69 точкам 499, 498, 497, 496; по границе населенного пункта до точки 495. |

.»

2. Опубликовать настоящее решение в официальном периодическом печатном издании «Вестник муниципальных правовых актов Гвазденского сельского поселения Бутурлиновского муниципального района Воронежской области» и разместить в сети «Интернет» на официальном сайте органов местного самоуправления Гвазденского сельского поселения.

3. Направить настоящее решение и Правила землепользования и застройки Гвазденского сельского поселения с внесенными изменениями.

3.1. В администрацию Бутурлиновского муниципального района Воронежской области для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Бутурлиновского муниципального района.

3.2. В департамент архитектуры и строительной политики Воронежской области.

Глава Гвазденского сельского поселения В.И. Солодухина