Приложение

к решению Совета депутатов

сельского поселения Верхне - Колыбельский сельсовет

Хлевенского муниципального района Липецкой области

«О внесении изменений в Правила землепользования и застройки

сельского поселения Верхне - Колыбельский сельсовет

Хлевенского муниципального района Липецкой области,

утвержденные решением Совета депутатов

сельского поселения Верхне – Колыбельский

сельсовет от 25.12.2015 г. №15»

**ИЗМЕНЕНИЯ**

**В «Правила землепользования и застройки сельского поселения ВЕРХНЕ - КОЛЫБЕЛЬСКИЙ сельсовет ХЛЕВЕНСКОГО муниципального района Липецкой области»**

**Статья 1.**

Внести в Правила землепользования и застройки сельского поселения Верхне - Колыбельский сельсовет Хлевенского муниципального района Липецкой области, утвержденные решением Совета депутатов от 25.12.2015 г. №15 (в редакции решения от 25.10.2016 г. №40) следующие изменения:

**В Части III. «Градостроительные регламенты»:**

**В Главе 1. виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства; предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

1.1. Статью 1. Особенности застройки и землепользования на территориях жилых зон изложить в следующей редакции:

**«Статья 1. Особенности застройки и землепользования на территориях жилых зон.**

**1.1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж3-1).**

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

Основные виды разрешенного использования:

индивидуальные жилые дома с индивидуальные жилые дома с участками личных подсобных хозяйств (ЖЗ-1).

детские дошкольные учреждения;

для ведения личного подсобного хозяйства

пункты оказания первой медицинской помощи;

амбулаторно – поликлинические учреждения;

школы общеобразовательные;

магазины товаров первой необходимости площадью не более 100 кв.м.;

клубы многоцелевого назначения, спортзалы;

объекты инженерной инфраструктуры РП, ТП, ГРП, НС, АТС, др.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

отдельно стоящие гаражи или встроенные в жилые дома гаражи на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля, открытые автостоянки;

дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и др);

сады, огороды, палисадники, оранжереи;

индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;

надворные туалеты, фильтрующие колодцы и септики;

детские площадки, площадки для игр и занятия спортом;

хозяйственные постройки для содержания домашнего скота и птицы;

площадки для сбора мусора.

Условные виды разрешенного использования:

торговые павильоны;

предприятия общественного питания, кафе, закусочные;

антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;

парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;

оборудование пожарной охраны;

культовые объекты;

аптеки.

**1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для(ЖЗ-1):**

Минимальная (максимальная) площадь земельных участков для индивидуального жилищного строительства – 600 м2 – 3000 м2., для ведения личного подсобного хозяйства 100 м2- 5000м2 .

минимальный отступ от границ земельного участка (кроме передней стороны) в целях определения мест допустимого размещения объекта 1,5 м.

Предельное количество этажей – до 2 этажей.

Максимальная высота - 14 м.

максимальный процент застройки участка – 40 % от площади земельного участка.

коэффициент благоустройства территории (озеленение, дорожки и т.д.) –не менее 55% от площади земельного участка.

минимальный отступ строений от передней границы участка – 5 м.

максимальная этажность для вспомогательных строений 2 этажа, максимальная высота для вспомогательных строений – 10 м.

Параметры застройки для нежилых зданий:

Минимальная площадь участка – 400 кв.м.,максимальная площадь земельного участка – не установлены.

Минимальный отступ от границ земельного участка (кроме передней стороны) в целях определения мест допустимого размещения объекта 1,5 м.

Предельное количество этажей – 3 эт.

Максимальный процент застройки территории – 60 %.

Максимальная высота – 14 м.

Минимальный отступ от границ земельного участка – 2 м.

Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными:

Минимальная площадь земельного участка - 4 кв.м, максимальная площадь земельного участка – не установлены.

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

Максимальная высота объектов – 40 м.

Максимальный процент застройки – 80 %.

**1.2. Статью 2.Особенности застройки и землепользования на территориях общественно-деловых зон изложить в следующей редакции:**

**Статья 2.Особенности застройки и землепользования на территориях общественно-деловых зон**

2.1.Зона делового, общественного и коммерческого назначения (ОДЗ).

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

**Основные виды разрешенного использования:**

административные здания, офисы, конторы различных организаций;

пункты охраны общественного порядка, отделения милиции;

банки, сберкассы;

гостиницы;

магазины торговой площадью до 150 кв.м;

детские дошкольные и общеобразовательные учреждения;

спортивные физкультурно-оздоровительные объекты;

предприятия общественного питания;

отделения связи;

пожарные части, пожарные депо;

дома культуры;

ФАП;

для размещения объектов здравоохранения;

аптеки, аптечные пункты, оптики;

объекты инженерной инфраструктуры РП, ТП, ГРП, НС, АТС, др.;

культовые объекты.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

парковки перед объектами административных, деловых и обслуживающих видов использования;

гаражи, встроенные в объекты основного вида использования.

**Условно разрешенные виды использования:**

гаражи боксового типа;

объекты автосервиса.

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для(ОДЗ):**

Минимальная площадь участка – 400 кв.м, максимальная площадь земельного участка – не установлены.

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

Предельное количество этажей – 3этажа.

Максимальная высота – 18 м.

Максимальный процент застройки территории - не более 50 % от площади земельного участка.

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

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

Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными:

Минимальная площадь земельного участка – 4 кв. м, максимальная площадь земельного участка – не установлены.

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

Предельное количество этажей– 1 этаж.

Максимальная высота объектов – 40 м.

Максимальный процент застройки – 80%».

**1.3. Статью 3. Особенности застройки и землепользования на территориях производственных зон изложить в следующей редакции:**

**«Статья 3. Особенности застройки и землепользования на территориях производственных зон**

**3.1. Производственная зона (ПР).**

Производственная зона выделена для обеспечения правовых условий формирования промышленных и производственно-коммунальных предприятий I, II, IV, V класса, деятельность которых связана с высокими уровнями шума, загрязнения, интенсивным движением большегрузного транспорта. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

**Основные виды разрешенного использования:**

промышленные предприятия;

коммунально-складские предприятия IV - V класса вредности;

объекты складского назначения различного профиля;

объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;

производственно-лабораторные корпуса;

здания проектных, научно-исследовательских, конструкторских и изыскательских организаций;

административные здания;

гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;

гаражи боксового типа;

объекты автосервиса;

базы жилищно-эксплуатационных служб;

отделения связи;

отделения, участковые пункты милиции;

пожарные части, пожарные депо;

объекты инженерной инфраструктуры (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.);

пункты оказания первой медицинской помощи.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

открытые стоянки временного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта;

скверы, бульвары (озеленение санитарно-защитных зон предприятий);

спортплощадки;

предприятия общественного питания;

объекты ГО и ЧС;

объекты коммунально-бытового обслуживания

**Условно разрешенные виды использования:**

автозаправочные станции

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для(ПР):**

Минимальная площадь земельного участка - 600 кв. м, максимальная площадь земельного участка – не установлены.

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

Предельное количество этажей - 3 этажа.

Максимальная высота - 40 м.

Максимальный процент застройки территории - 75% от площади земельного участка.

Коэффициент озеленения территории - не менее 10% от площади земельного участка;

Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств - не менее 15% от площади земельного участка.

Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными:

Минимальная площадь земельного участка - 4 кв. м., максимальная площадь земельного участка – не установлены.

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

Предельное количество этажей- 1 этаж.

Максимальная высота объектов - 40 м.

Максимальный процент застройки - 80%.

**3.2.. Зона инженерной инфраструктуры. ПР-1.**

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

**Основные виды разрешенного использования:**

головные объекты электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения и водоотведения;

антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;

офисы, конторы, административные службы;

гаражи, автостоянки, автопарковки для временного хранения автотранспорта;

водозаборные сооружения;

водопроводные очистные сооружения;

аэрологические станции;

метеостанции;

насосные станции;

канализационные очистные сооружения.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

санитарно-защитные зоны;

скверы, бульвары;

защитные инженерные сооружения;

иные вспомогательные объекты для обслуживания и эксплуатации строений, сооружений и коммуникаций;

объекты инженерной инфраструктуры (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.);

парковки автомобильного транспорта.

**Условно разрешенные виды использования:**

объекты жилищно-коммунального хозяйства;

строительство и реконструкция сооружений, коммуникаций и других объектов;

землеройные и другие работы.

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для (ПР-1):**

Минимальная площадь земельного участка – 4 кв. м., максимальная площадь земельного участка – не установлены.

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

Предельное количество этажей – 1 этаж.

Максимальная высота объектов – 40 м.

Максимальный процент застройки – 80%.

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

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

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

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

**Статья 2.**

Настоящие изменения вступают в силу со дня официального опубликования.

Глава сельского поселения

Верхне - Колыбельский сельсовет Ю.В. Копаев