



СОВЕТ ДЕПУТАТОВ ГУБКИНСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА
БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

ДВАДЦАТЬ ЧЕТВЁРТАЯ СЕССИЯ СОВЕТА ВТОРОГО СОЗЫВА

Р Е Ш Е Н И Е

от 29 декабря 2014 года

№ 5

О внесении изменений в Правила
землепользования и застройки
Губкинского городского округа

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Губкинского городского округа, учитывая заключение о результатах публичных слушаний по проекту изменений в Правила землепользования и застройки Губкинского городского округа от 15 декабря 2014 года, Совет депутатов

р е ш и л:

1. Утвердить изменения в Правила землепользования и застройки Губкинского городского округа (прилагаются).
2. Направить указанные изменения Главе администрации Губкинского городского округа для подписания и опубликования.
3. Настоящее решение вступает в силу со дня его принятия.
4. Контроль за выполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию по экономическому развитию (Михайлов О.Ю.).

Председатель Совета депутатов



А. Гаевой

Утверждены
решением двадцать четвёртой сессии Совета
депутатов Губкинского городского округа
второго созыва от 29 декабря 2014 года № 5

ИЗМЕНЕНИЯ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГУБКИНСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА

1. Внести в Правила землепользования и застройки Губкинского городского округа, утвержденные решением первого заседания третьей сессии Совета депутатов Губкинского городского округа от 25 декабря 2012 года № 9-нпа, следующие изменения:

1) раздел II изложить в новой редакции:

«Раздел II. Градостроительные регламенты

Глава 1. Общие положения

1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

Действие градостроительных регламентов распространяется на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

- фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;
- возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования Губкинского городского округа;
- видов территориальных зон;
- требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

2. Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки и расположенные на них объекты капитального строительства:

- в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории

и культуры) народов Российской Федерации, 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 Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

- в границах территорий общего пользования;
- занятые линейными объектами;
- предоставленные для добычи полезных ископаемых.

3. На карте градостроительного зонирования настоящих Правил выделены следующие виды территориальных зон:

- жилые;
- общественно-деловые;
- производственные;
- инженерной и транспортной инфраструктур;
- сельскохозяйственного использования;
- сохранения природного потенциала, культурного наследия и рекреации;
- особо охраняемых территорий;
- специального назначения.

Указанные территориальные зоны в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации устанавливались с учетом:

- возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
- функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных Генеральным планом Губкинского городского округа;
- сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
- предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования могут устанавливаться по:

- линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;
- красным линиям;
- границам земельных участков;
- естественным границам природных объектов;
- иным границам.

4. Для каждого земельного участка и объекта капитального строительства разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- градостроительным регламентам, установленным настоящими Правилами;
- ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия в случаях, когда земельный участок, объект капитального строительства расположены в зоне охраны объектов культурного наследия;

- ограничения по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям в случаях, когда земельный участок, объект капитального строительства расположены в зонах действия соответствующих ограничений;

- иным документально зафиксированным ограничениям на использование земельных участков, объектов капитального строительства (включая нормативные правовые акты органа местного самоуправления об установлении публичных сервитутов, соглашения сторон об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные действующим законодательством документы).

5. Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включает:

- основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые при условии соблюдения технических регламентов не могут быть запрещены;

- условно разрешенные виды использования, требующие предоставления разрешения, которое принимается по результатам обсуждения на публичных слушаниях;

- вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

6. Правообладатели земельных участков, объектов капитального строительства вправе самостоятельно выбирать и менять вид использования, разрешенный как основной и вспомогательный для соответствующих территориальных зон, при условии обязательного соблюдения требований технических регламентов.

Порядок действий по реализации указанного права устанавливается действующим законодательством, настоящими Правилами.

7. Градостроительные регламенты в части предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут включать:

- размеры (минимальные и/или максимальные) земельных участков, включая линейные размеры предельной ширины участков по фронту улиц (проездов) и предельной глубины участков;

- минимальные отступы построек от границ земельных участков, за пределами которых возводить строения запрещено;

- предельную (максимальную и/или минимальную) этажность (высоту) построек;

- максимальный процент застройки участков (отношение суммарной площади участков, которая уже застроена и может быть застроена дополнительно, ко всей площади участков);

- максимальное значение коэффициента строительного использования земельных участков (отношение суммарной площади всех построек -

существующих и которые могут быть построены дополнительно - к площади земельных участков).

Сочетания указанных параметров и их предельные значения устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне, выделенной на карте градостроительного зонирования.

В пределах территориальных зон, выделенных по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, могут устанавливаться несколько подзон с различными сочетаниями параметров разрешенного строительного изменения объектов, но с одинаковыми видами разрешенного использования. Количество видов предельных параметров с установлением их значений применительно к различным территориальным зонам может увеличиваться путем последовательного внесения изменений в настоящие Правила, в том числе с использованием предложений, подготовленных на основе утвержденной документации по планировке территории.

8. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования объектов капитального строительства в пределах отдельных земельных участков (электро-, водо-, газообеспечение, водоотведение, телефонизация и т.д.), являются всегда разрешенными при условии соответствия строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности.

Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов капитального строительства в пределах территории одного или нескольких кварталов (других элементов планировочной структуры), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются объектами, для которых необходимо получение специальных согласований.

Глава 2. Градостроительный регламент в жилых зонах

Функционально-целевое назначение (суть градостроительного регламента) – жилая застройка.

Жилые зоны представлены:

- 1) зонами многоэтажной жилой застройки - (код – Ж-1);
- 2) зонами среднеэтажной жилой застройки - (код – Ж-2);
- 3) зонами малоэтажной жилой застройки - (код – Ж-3);
- 4) зонами смешанной жилой застройки - (код – Ж-4);
- 5) зонами подлежащей реконструкции жилой застройки - (код – Ж-5);
- 6) зонами жилой застройки с дополнительными ограничениями санитарно-защитных зон от источников негативного воздействия - (код – Ж-6);
- 7) зонами жилой застройки с дополнительными ограничениями прибрежных защитных полос и водоохраных зон - (код – Ж-7).

2.1. Разрешенное использование в зонах многоэтажной жилой застройки (Код зоны - Ж-1)

Зоны предназначены для размещения жилых домов, отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

Основные виды разрешенного использования:

- многоэтажная жилая застройка (высотная застройка);
- обслуживание жилой застройки;
- общее пользование территории;
- спорт.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- коммунальное обслуживание;
- бытовое обслуживание;
- здравоохранение;
- образование и просвещение;
- магазины;
- общественное питание;
- общественное управление;
- деловое управление.

Условно разрешенные виды использования:

- социальное обслуживание;
- культурное развитие;
- религиозное использование;
- ветеринарное обслуживание;
- торговые центры (торгово-развлекательные центры);
- рынки;
- гостиничное обслуживание;
- энергетика;
- связь.

Предельные параметры разрешенного строительства:

- отступ строений от красной линии в районе существующей застройки – в соответствии со сложившейся ситуацией; в районе новой застройки – не менее 5 метров; отступ от границ смежных земельных участков – не менее 3 метров;

- максимальный процент застройки земельного участка многоквартирного жилого дома – 60%;

- исходя из строительных норм и правил максимальная высота 2-этажного многоквартирного жилого дома – 9,0 м, 3-этажного многоквартирного жилого дома – 12,0 м, 5-этажного многоквартирного жилого дома – 17,0 м, 9-этажного многоквартирного жилого дома – 30,0 м, 12-

этажного многоквартирного жилого дома - 39,0 м, 16-этажного многоквартирного жилого дома – 50,0 м.

В зонах многоэтажной жилой застройки следует предусматривать:

- для обеспечения постоянного хранения легковых автомобилей – одно машино-место на 1 квартиру;
- для обеспечения гостевых стоянок – одно машино-место на 2 квартиры и одно машино-место на каждые 30 м² встроенно-пристроенных нежилых помещений.

Многоквартирное жилищное строительство может осуществляться как по индивидуальным, так и по типовым проектам.

Главным условием размещения в первом и цокольном этажах жилых зданий объектов общественного назначения является их размещение не внутри жилой застройки, а по периметру кварталов и микрорайонов вдоль главных улиц и улиц районного значения.

Согласно СНиП 2.08.01-89* помещения общественного назначения должны иметь входы и эвакуационные выходы, изолированные от жилой части зданий. Загрузка их со стороны дворового пространства жилых домов, где расположены окна и входы в квартиры, не допускается. Загрузку помещений общественного назначения, встроенных в жилые здания, следует выполнять: с торцов жилых зданий, не имеющих окон, из подземных туннелей, со стороны магистралей, при наличии специальных загрузочных помещений. При площади встроенных общественных помещений до 150 м² указанные загрузочные помещения не выполняются.

Инженерные коммуникации помещений общественного назначения, проходящие через жилую часть, жилые части или проходящие через встроенные помещения (кроме водопровода и отопления из металлических труб), должны быть проложены в самостоятельных шахтах, огражденных противопожарными перегородками.

2. 2. Разрешенное использование в зонах среднеэтажной жилой застройки (Код зоны – Ж-2)

Зоны предназначены для размещения жилых домов, отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

Основные виды разрешенного использования:

- среднеэтажная жилая застройка;
- обслуживание жилой застройки;
- общее пользование территории;
- спорт.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- коммунальное обслуживание;

- бытовое обслуживание;
- здравоохранение;
- образование и просвещение;
- магазины;
- общественное питание;
- общественное управление;
- деловое управление.

Условно разрешенные виды использования:

- социальное обслуживание;
- культурное развитие;
- религиозное использование;
- ветеринарное обслуживание;
- торговые центры (торгово-развлекательные центры);
- рынки;
- гостиничное обслуживание;
- энергетика;
- связь.

Предельные параметры разрешенного строительства:

- отступ строений от красной линии в районе существующей застройки – в соответствии со сложившейся ситуацией; в районе новой застройки – не менее 5 метров; отступ от границ смежных земельных участков – не менее 3 метров;

- предельная этажность многоквартирного жилого дома – 5 этажей;

- максимальный процент застройки земельного участка многоквартирного жилого дома – 60%;

- исходя из строительных норм и правил максимальная высота 2-этажного многоквартирного жилого дома – 9,0 м, 3-этажного многоквартирного жилого дома – 12,0 м, 5-этажного многоквартирного жилого дома – 17,0 м.

В жилых зонах среднеэтажной жилой застройки встроенные в жилые дома гаражи исключаются.

2.3. Разрешенное использование в зонах малоэтажной жилой застройки (Код зоны – Ж-3)

Зоны предназначены для размещения жилых домов, отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

Основные виды разрешенного использования:

- малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство; размещение дачных домов и садовых домов);
- блокированная жилая застройка;

- приусадебный участок личного подсобного хозяйства;
- обслуживание жилой застройки;
- здравоохранение;
- общее пользование территории.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- коммунальное обслуживание;
- бытовое обслуживание;
- образование и просвещение;
- магазины;
- общественное питание;
- общественное управление;
- спорт;
- деловое управление.

Условно разрешенные виды использования:

- социальное обслуживание;
- культурное развитие;
- религиозное использование;
- ветеринарное обслуживание;
- торговые центры (торгово-развлекательные центры);
- рынки;
- гостиничное обслуживание;
- энергетика;
- связь.

Предельные параметры разрешенного строительства:

- отступ строений от красной линии в районе существующей застройки – в соответствии со сложившейся ситуацией; в районе новой застройки – не менее 5 метров; от красной линии проездов – не менее 3 м;

- максимальный процент застройки земельного участка индивидуального жилого дома не нормируется при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных требований;

- расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.

- гаражи-стоянки на территории с застройкой жилыми домами с приквартирными участками следует размещать в пределах отведенного участка;

- строительство гаражей для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности, кроме автотранспорта грузоподъемностью менее 1,5 тонны, запрещено. В порядке оформления условно разрешенного вида использования может быть дано разрешение на строительство на приусадебном участке гаража для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности, грузоподъемностью менее 1,5 тонны.

- содержание скота и птицы на приусадебных, приквартирных участках допускается только с приусадебными участками размерами не менее 0,1 га;

- минимальные расстояния от границ соседнего приквартирного участка до основного строения (жилого дома) – не менее 3 метров; до построек для содержания скота и птицы – не менее 4 метров; до прочих построек (гаража, бани) – не менее 1 метра;

- расстояние от окон жилых комнат домов до стен жилого дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, – не менее 6 метров;

- минимальная площадь земельных участков, предоставляемых для индивидуального жилищного строительства в г. Губкине и сельских населенных пунктах, за исключением земельных участков, предоставляемых в микрорайонах индивидуальной жилой застройки – 400 м²;

- максимальная площадь земельных участков, предоставляемых для индивидуального жилищного строительства, в городе Губкине - 2500 м²; в сельских населенных пунктах – 3000 м²;

- в микрорайонах индивидуальной жилой застройки минимальная площадь земельного участка для индивидуального жилищного строительства составляет 1500 м².

Установленные минимальные площади предоставления земельных участков, предоставляемых для индивидуального жилищного строительства в г. Губкине и сельских населенных пунктах, в том числе в микрорайонах индивидуальной жилой застройки, не применяются при предоставлении земельных участков под существующими объектами жилищного строительства;

- минимальная площадь земельных участков, предоставляемых для ведения личного подсобного хозяйства – 400 м²; максимальная площадь земельного участка – в городе Губкине - 2500 м²; в сельских населенных пунктах – 12000 м² (установленные минимальные площади предоставления земельных участков не применяются при предоставлении земельных участков под существующими объектами жилищного строительства);

- минимальная площадь земельного участка, предоставляемого для размещения индивидуального гаража, составляет 20 м²; максимальная площадь земельного участка – 50 м²;

- исходя из строительных норм и правил максимальная высота индивидуального жилого дома - 12,0 м, хозяйственной постройки – 4 м; 2-этажного многоквартирного жилого дома – 9,0 м, 3-этажного многоквартирного жилого дома – 12,0 м.

В зонах малоэтажной жилой застройки следует предусматривать:

- для обеспечения постоянного хранения легковых автомобилей – одно машино-место на 1 квартиру;

- для обеспечения гостевых стоянок – одно машино-место на 2 квартиры и одно машино-место на каждые 30 м² встроенно-пристроенных нежилых помещений.

2. 4. Разрешенное использование в зонах смешанной жилой застройки (Код зоны – Ж-4)

Зоны предназначены для размещения жилых домов, отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

Основные виды разрешенного использования:

- многоэтажная жилая застройка;
- среднеэтажная жилая застройка;
- малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство; размещение дачных домов и садовых домов);
- блокированная жилая застройка;
- приусадебный участок личного подсобного хозяйства;
- здравоохранение;
- обслуживание жилой застройки;
- общее пользование территории.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- коммунальное обслуживание;
- бытовое обслуживание;
- образование и просвещение;
- магазины;
- общественное питание;
- общественное управление;
- спорт;
- деловое управление.

Условно разрешенные виды использования:

- социальное обслуживание;
- культурное развитие;
- религиозное использование;
- ветеринарное обслуживание;
- торговые центры (торгово-развлекательные центры);
- рынки;
- гостиничное обслуживание;
- энергетика;
- связь.

Предельные параметры разрешенного строительства:

для многоквартирных жилых домов:

- отступ строений от красной линии в районе существующей застройки – в соответствии со сложившейся ситуацией; в районе новой застройки – не менее 5 метров; отступ от границ смежных земельных участков – не менее 3 метров;

- максимальный процент застройки земельного участка многоквартирного жилого дома – 60%;
- исходя из строительных норм и правил максимальная высота 2-этажного многоквартирного жилого дома – 9,0 м, 3-этажного многоквартирного жилого дома – 12,0 м, 5-этажного многоквартирного жилого дома – 17,0 м, 9-этажного многоквартирного жилого дома – 30,0 м;
для малоэтажных домов:
- отступ строений от красной линии в районе существующей застройки – в соответствии со сложившейся ситуацией; в районе новой застройки – не менее 5 метров; от красной линии проездов – не менее 3 метров;
- максимальный процент застройки земельного участка индивидуального жилого дома не нормируется при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных требований;
- расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 метров;
- гаражи-стоянки на территории с застройкой жилыми домами с приквартирными участками следует размещать в пределах отведенного участка;
- строительство гаражей для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности, кроме автотранспорта грузоподъемностью менее 1,5 тонны, запрещено;
- содержание скота и птицы на приусадебных, приквартирных участках допускается только с приусадебными участками размерами не менее 0,1 га;
- минимальные расстояния от границ соседнего приквартирного участка до основного строения (жилого дома) – не менее 3 метров; до построек для содержания скота и птицы – не менее 4 метров; до прочих построек (гаража, бани) – не менее 1 метра;
- расстояние от окон жилых комнат домов до стен жилого дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, – не менее 6 метров;
- минимальная площадь земельных участков, предоставляемых для индивидуального жилищного строительства в г. Губкине и сельских населенных пунктах, за исключением земельных участков, предоставляемых в микрорайонах индивидуальной жилой застройки – 400 м²;
- максимальная площадь земельных участков, предоставляемых для индивидуального жилищного строительства, в городе Губкине - 2500 м²; в сельских населенных пунктах – 3000 м²;
- в микрорайонах индивидуальной жилой застройки минимальная площадь земельного участка для индивидуального жилищного строительства составляет 1500 м².

Установленные минимальные площади предоставления земельных участков, предоставляемых для индивидуального жилищного строительства в г. Губкине и сельских населенных пунктах, в том числе в микрорайонах индивидуальной жилой застройки, не применяются при предоставлении

земельных участков под существующими объектами жилищного строительства;

- минимальная площадь земельных участков, предоставляемых для ведения личного подсобного хозяйства – 400 м²; максимальная площадь земельного участка – в городе Губкине - 2500 м²; в сельских населенных пунктах – 12000 м² (установленные минимальные площади предоставления земельных участков не применяются при предоставлении земельных участков под существующими объектами жилищного строительства);

- минимальная площадь земельного участка, предоставляемого для размещения индивидуального гаража, составляет 20 м²; максимальная площадь земельного участка – 50 м²;

- исходя из строительных норм и правил максимальная высота индивидуального жилого дома - 12,0 м, хозяйственной постройки – 4 м.

2.5. Разрешенное использование в зонах, подлежащих реконструкции жилой застройки (Код зоны – Ж-5)

Жилые зоны, застроенные преимущественно малоэтажными многоквартирными домами, подлежат поэтапной реконструкции (в пределах расчетного срока реализации генплана – до конца 2030 года) с переводом их из категории зон малоэтажного строительства в категорию зон средней этажности.

Зоны предназначены для размещения жилых домов, отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

Обязательным условием для строительства в зоне (Ж-5) является проектирование основных функционально-целевых зданий по индивидуальным проектам.

Основные виды разрешенного использования:

- среднеэтажная жилая застройка;
- малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство; размещение дачных домов и садовых домов);
- приусадебный участок личного подсобного хозяйства;
- обслуживание жилой застройки;
- общее пользование территории.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- коммунальное обслуживание;
- бытовое обслуживание;
- здравоохранение;
- образование и просвещение;
- магазины;

- спорт;
- общественное питание;
- общественное управление;
- деловое управление.

Условно разрешенные виды использования

- социальное обслуживание;
- культурное развитие;
- религиозное использование;
- ветеринарное обслуживание;
- торговые центры (торгово-развлекательные центры);
- рынки;
- гостиничное обслуживание;
- энергетика;
- связь.

Предельные параметры разрешенного строительства:

для многоквартирных домов:

- отступ строений от красной линии в районе существующей застройки – в соответствии со сложившейся ситуацией; в районе новой застройки – не менее 5 метров; отступ от границ смежных земельных участков – не менее 3 метров;

- максимальный процент застройки земельного участка многоквартирного жилого дома – 60%;

- исходя из строительных норм и правил максимальная высота 2-этажного многоквартирного жилого дома – 9,0 м, 3-этажного многоквартирного жилого дома – 12,0 м, 5-этажного многоквартирного жилого дома – 17,0 м;

для малоэтажных домов:

- отступ строений от красной линии в районе существующей застройки – в соответствии со сложившейся ситуацией; в районе новой застройки – не менее 5 метров; от красной линии проездов – не менее 3 м;

- максимальный процент застройки земельного участка индивидуального жилого дома не нормируется при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных требований;

- расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м;

- гаражи-стоянки на территории с застройкой жилыми домами с приквартирными участками следует размещать в пределах отведенного участка;

- строительство гаражей для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности, кроме автотранспорта грузоподъемностью менее 1,5 тонны, запрещено;

- содержание скота и птицы на приусадебных, приквартирных участках допускается только с приусадебными участками размерами не менее 0,1 га;

- минимальные расстояния от границ соседнего приквартирного участка до основного строения (жилого дома) – не менее 3 метров; до построек для

содержания скота и птицы – не менее 4 метров; до прочих построек (гаража, бани) – не менее 1 метра;

- расстояние от окон жилых комнат домов до стен жилого дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, – не менее 6 метров;

- минимальная площадь земельных участков, предоставляемых для индивидуального жилищного строительства в г. Губкине и сельских населенных пунктах, за исключением земельных участков, предоставляемых в микрорайонах индивидуальной жилой застройки – 400 м²;

- максимальная площадь земельных участков, предоставляемых для индивидуального жилищного строительства, в городе Губкине - 2500 м²; в сельских населенных пунктах – 3000 м²;

- в микрорайонах индивидуальной жилой застройки минимальная площадь земельного участка для индивидуального жилищного строительства составляет 1500 м².

Установленные минимальные площади предоставления земельных участков, предоставляемых для индивидуального жилищного строительства в г. Губкине и сельских населенных пунктах, в том числе в микрорайонах индивидуальной жилой застройки, не применяются при предоставлении земельных участков под существующими объектами жилищного строительства;

- минимальная площадь земельных участков, предоставляемых для ведения личного подсобного хозяйства – 400 м²; максимальная площадь земельного участка – в городе Губкине - 2500 м²; в сельских населенных пунктах – 12000 м² (установленные минимальные площади предоставления земельных участков не применяются при предоставлении земельных участков под существующими объектами жилищного строительства);

- минимальная площадь земельного участка, предоставляемого для размещения индивидуального гаража, составляет 20 м²; максимальная площадь земельного участка – 50 м²;

- предельная этажность многоквартирного жилого дома – 5 этажей;

- максимальный процент застройки земельного участка многоквартирного жилого дома – 60%;

- исходя из строительных норм и правил максимальная высота 2-этажного многоквартирного жилого дома – 9,0 м, 3-этажного многоквартирного жилого дома – 12,0 м, 5-этажного многоквартирного жилого дома – 17,0 м.

Размещение объектов общественного назначения возможно не выше первых этажей зданий.

2.6. Требования и разрешенное использование в зонах жилой застройки с дополнительными ограничениями санитарно-защитных зон от источников негативного воздействия (Код зоны – Ж-6)

Генеральным планом Губкинского городского округа утверждены границы санитарно-защитных зон от промпредприятий, железных и автомобильных дорог, ЛЭП, кладбищ и других источников негативного воздействия на окружающую среду на территориях жилой застройки.

В зонах ограничено строительство жилого фонда, детских дошкольных учреждений, начальных и средних школ, оздоровительных объектов.

Основные виды разрешенного использования:

- среднеэтажная жилая застройка;
- малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство; размещение дачных домов и садовых домов);
- блокированная жилая застройка;
- приусадебный участок личного подсобного хозяйства;
- обслуживание жилой застройки;
- здравоохранение;
- общее пользование территории.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- коммунальное обслуживание;
- бытовое обслуживание;
- образование и просвещение;
- магазины;
- общественное питание;
- общественное управление;
- деловое управление.

Условно разрешенные виды использования

- социальное обслуживание;
- культурное развитие;
- религиозное использование;
- ветеринарное обслуживание;
- торговые центры (торгово-развлекательные центры);
- рынки;
- гостиничное обслуживание;
- энергетика;
- связь.

Предельные параметры разрешенного строительства:

- отступ строений от красной линии в районе существующей застройки – в соответствии со сложившейся ситуацией; в районе новой застройки – не менее 5 метров; отступ от границ смежных земельных участков – не менее 3 метров;

- максимальный процент застройки земельного участка многоквартирного жилого дома – 60%;

- максимальный процент застройки земельного участка индивидуального жилого дома не нормируется при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных требований;
- исходя из строительных норм и правил максимальная высота 3-этажного многоквартирного жилого дома – 12,0 м; максимальная высота хозяйственной постройки на приусадебном участке – 4 м;
- расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 метров;
- гаражи-стоянки на территории с застройкой жилыми домами с приквартирными участками следует размещать в пределах отведенного участка;
- строительство гаражей для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности, кроме автотранспорта грузоподъемностью менее 1,5 тонны, запрещено;
- содержание скота и птицы на приусадебных, приквартирных участках допускается только с приусадебными участками размерами не менее 0,1 га;
- минимальные расстояния от границ соседнего приквартирного участка до основного строения (жилого дома) – не менее 3 метров; до построек для содержания скота и птицы – не менее 4 метров; до прочих построек (гаража, бани) – не менее 1 метра;
- расстояние от окон жилых комнат домов до стен жилого дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, – не менее 6 метров.

2.7. Требования и разрешенное использование в зонах малоэтажной жилой застройки с дополнительными ограничениями прибрежных защитных полос и водоохранных зон (Код зоны – Ж -7)

В зонах допускается проживание населения, предоставление жителям дошкольного, начального и среднего образования, профилактики здоровья, допускается проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию жилых и иных объектов в порядке условно разрешенных видов использования и при условии оборудования всех указанных объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. В зонах запрещается движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие. Также запрещается устройство изгородей и других сооружений, препятствующих свободному доступу и сквозному проходу в границах прибрежных защитных полос.

Основные виды разрешенного использования:

- малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство; размещение дачных домов и садовых домов);
- блокированная жилая застройка;
- приусадебный участок личного подсобного хозяйства;
- обслуживание жилой застройки;
- общее пользование территории.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- коммунальное обслуживание;
- бытовое обслуживание;
- магазины;
- общественное питание.

Условно разрешенные виды использования:

- социальное обслуживание;
- культурное развитие;
- рынки;
- гостиничное обслуживание.

Предельные параметры разрешенного строительства:

- отступ строений от красной линии в районе существующей застройки – в соответствии со сложившейся ситуацией; от красной линии проездов – не менее 3 м;

- максимальный процент застройки земельного участка индивидуального жилого дома не нормируется при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных требований;

- расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м;

- гаражи-стоянки на территории с застройкой жилыми домами с приквартирными участками следует размещать в пределах отведенного участка;

- строительство гаражей для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности, кроме автотранспорта грузоподъемностью менее 1,5 тонны, запрещено;

- минимальные расстояния от границ соседнего приквартирного участка до основного строения (жилого дома) – не менее 3 метров; до построек для содержания скота и птицы – не менее 4 метров; до прочих построек (гаража, бани) – не менее 1 метра;

- расстояние от окон жилых комнат домов до стен жилого дома и хозпостроек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, – не менее 6 метров;

- исходя из строительных норм и правил максимальная высота индивидуального жилого дома - 12,0 м, хозяйственной постройки – 4 м; 2-этажного многоквартирного жилого дома – 9,0 м, 3-этажного многоквартирного жилого дома – 12,0 м.

Глава 3. Градостроительный регламент в общественно-деловых зонах

Функционально-целевое назначение зон – размещение объектов общественно-деловой активности.

Общественно-деловые зоны представлены:

- зонами административно-деловых учреждений, объектов управления и связи (Код – Ц-1);
- зонами учреждений и предприятий торговли, общественного питания и обслуживания (Код – Ц-2);
- зонами учреждений объектов образования, культуры и искусства (Код – Ц-3);
- зонами лечебно-профилактических учреждений (Код – Ц-4);
- зонами культовых учреждений (Код – Ц-5);
- общественно-деловыми зонами с дополнительными ограничениями санитарно-защитных зон от источников негативного воздействия (Код зон – Ц-6);
- зонами учреждений и предприятий торговли, общественного обслуживания и питания с дополнительными ограничениями прибрежных защитных полос и водоохраных зон (Код зон – Ц-7).

Объекты, размещаемые в территориальной зоне, должны соответствовать основным видам разрешенного использования на 75% площади территории. До 25% территории допускается использовать для размещения объектов, назначение которых определено настоящими Правилами в качестве вспомогательных.

Новое строительство на данной территории может быть осуществлено только в соответствии с основными видами разрешенного использования, при условии, если до 25% территории используются не в соответствии с ее основным назначением.

Строительство на территориях учебно-образовательных зон объектов, не связанных с учебно-воспитательным процессом, запрещается.

Изменение функционального назначения объектов социально-бытового и культурно-досугового обслуживания населения, которое влечет за собой снижение установленного государственными нормативами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования уровня обслуживания населения, не допускается.

Прокладка магистральных инженерных коммуникаций на территории участков школьных, дошкольных и медицинских учреждений допускается при отсутствии другого альтернативного варианта, в исключительных случаях.

Объекты капитального строительства общественного назначения торговли, обслуживания должны быть обеспечены расчетным количеством машино-мест гостевых стоянок согласно градостроительным регламентам и местным градостроительным нормативам. Не допускается увеличение мощности объектов капитального строительства за счет сокращения

территории, предусмотренной под автостоянки, благоустройство и озеленение.

3.1. Разрешенное использование в зонах административно-деловых учреждений, объектов управления и связи (Код зоны – Ц-1)

Основные виды разрешенного использования:

- общественное управление;
- деловое управление;
- банковская и страховая деятельность;
- обеспечение деятельности по исполнению наказаний;
- обеспечение научной деятельности;
- обеспечение внутреннего правопорядка;
- общее пользование территории.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- культурное развитие;
- общественное питание;
- бытовое обслуживание;
- социальное обслуживание;
- магазины;
- коммунальное обслуживание.

Условно разрешенные виды использования:

- здравоохранение;
- жилая застройка;
- торговые центры (торгово-развлекательные центры);
- рынки;
- обслуживание автотранспорта;
- энергетика;
- связь;
- религиозное использование.

Предельные параметры разрешенного строительства:

- минимальная площадь земельного участка многофункционального здания, имеющего в своем составе жилые помещения, – 2000 м²;
- отступ строений от красной линии улицы в районе существующей застройки – в соответствии со сложившейся ситуацией; в районе новой застройки – не менее 5 метров;
- этажность зданий принимается в соответствии с проектом планировки территории. При отсутствии утвержденного проекта планировки территории разрешенная этажность зданий и сооружений – до 9 этажей;
- максимальный процент застройки земельного участка проектируемого многоквартирного жилого дома – 60%.

Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков для административно-деловых объектов, объектов управления и связи принимать в соответствии с действующими СП 42.13330.2011.

«Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*».

Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Виды использования	Параметры разрешенного использования	Основные условия реализации регламента
Объекты административно-делового назначения	Этажность до 9 этажей Высота до 30 м Плотность застройки определяется по индивидуально разработанным проектам в пределах красных линий.	Отдельно стоящие, встроенные и встроенно-пристроенные в первые этажи жилых домов. Формирование застройки вести по утвержденному проекту планировки, в проекте предусмотреть архитектурно-планировочное, колористическое и световое решения. Объекты здравоохранения, не имеющие санитарно-защитную зону.
Объекты культурно-досугового назначения		
Объекты торгового назначения		
Объекты бытового обслуживания		
Объекты общественного питания		
Кредитно-финансовые учреждения		

3.2. Разрешенное использование в зонах учреждений и предприятий торговли, общественного питания и обслуживания (Код зоны – Ц-2)

Основные виды разрешенного использования:

- торговые центры (торгово-развлекательные центры);
- магазины;
- рынки;
- бытовое обслуживание;
- гостиничное обслуживание;
- общественное питание;
- общее пользование территории.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- коммунальное обслуживание;
- культурное развитие.

Условно разрешенные виды использования:

- обслуживание автотранспорта;
- жилая застройка;
- религиозное использование;
- социальное обслуживание;

- связь;
- энергетика;
- ветеринарное обслуживание.

Предельные параметры разрешенного строительства:

- минимальная площадь земельного участка многофункционального здания, имеющего в своем составе жилые помещения, – 2000 м²;
- отступ строений (за исключением объектов торговли, бытового обслуживания, общественного питания) от красной линии улицы в районе существующей застройки – в соответствии со сложившейся ситуацией; в районе новой застройки – не менее 5 метров;
- отступ строений (для объектов торговли, бытового обслуживания, общественного питания) от красной линии улицы принимается по индивидуально разработанным проектам в пределах красных линий;
- этажность зданий принимается в соответствии с проектом планировки территории. При отсутствии утвержденного проекта планировки территории разрешенная этажность зданий и сооружений – до 9 этажей.

Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков для объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания принимать в соответствии с действующими СП 42.13330.2011. «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*».

Основные виды и параметры разрешенного строительства:

Виды использования	Параметры разрешенного строительства	Основные условия реализации регламента
Объекты административно-делового назначения	Этажность до 9 этажей Высота до 30 м Плотность застройки определяется по индивидуально разработанным проектам в пределах красных линий.	Отдельно стоящие, встроенные и встроенно-пристроенные в первые этажи жилых домов. Формирование застройки вести по утвержденному проекту планировки, в проекте предусмотреть архитектурно-планировочное, колористическое и световое решения. Объекты здравоохранения, не имеющие санитарно-защитную зону.
Объекты культурно-досугового назначения		
Объекты торгового назначения		
Объекты бытового обслуживания		
Объекты общественного питания		
Объекты здравоохранения		
Кредитно-финансовые учреждения		

3.3. Разрешенное использование в зонах учреждений образования, культуры и искусства (Код зоны – Ц-3)

Основные виды разрешенного использования:

- образование и просвещение;
- культурное развитие;
- спорт;
- обеспечение научной деятельности;
- общее пользование территории.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- коммунальное обслуживание;
- магазины;
- общественное питание.

Условно разрешенные виды использования:

- торговые центры (торгово-развлекательные центры);
- энергетика;
- связь;
- общественное управление;
- деловое управление;
- социальное обслуживание.

Предельные параметры разрешенного строительства:

- минимальная площадь земельного участка многофункционального здания, имеющего в своем составе жилые помещения, – 2000 м²;
- отступ строений от красной линии улицы в районе существующей застройки – в соответствии со сложившейся ситуацией; в районе новой застройки – не менее 5 метров;
- отступ строений от границы земельного участка в районе существующей застройки – в соответствии со сложившейся ситуацией; в районе новой застройки – не менее 3 метров;
- этажность зданий принимается в соответствии с проектом планировки территории. При отсутствии утвержденного проекта планировки территории разрешенная этажность зданий и сооружений – до 5 этажей;

Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков для объектов образования, культуры и искусства принимать в соответствии с действующими СП 42.13330.2011. «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*».

Параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства детских дошкольных и общеобразовательных учреждений:

Виды использования	Параметры разрешенного использования	Особые условия реализации регламента
Детские дошкольные, школьные учреждения	Этажность- 1-5 эт. Высота до 17,5 м Плотность застройки определяется по индивидуально разработанным проектам в пределах красных линий.	Недопустимо перепрофилирование объектов основных видов разрешенного использования. Прокладка магистральных инженерных коммуникаций на территории участков допускается в исключительных случаях. Земельные участки детских садов и школ не подлежат приватизации.

Параметры разрешенного строительства объектов спортивного назначения:

Основные виды разрешенного использования	Параметры разрешенного использования	Особые условия реализации регламента
Объекты спортивного назначения	Высота до 18 м Плотность застройки определяется по индивидуально разработанным проектам в пределах красных линий.	При строительстве и реконструкции объектов капитального строительства согласовать в установленном порядке архитектурно - планировочное, колористическое и световое решение.

3.4. Разрешенное использование в зонах лечебно-профилактических учреждений (Код зоны – Ц-4)

Основные виды разрешенного использования:

- здравоохранение;
- социальное обслуживание;
- коммунальное обслуживание;
- общее пользование территории;

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- коммунальное обслуживание;
- магазины;
- спорт.

Условно разрешенные виды использования:

- магазины;
- общественное питание;
- религиозное использование;
- ветеринарное обслуживание;
- связь.

Предельные параметры разрешенного строительства, вместимость и структура лечебно-профилактических учреждений определяется органами здравоохранения.

Площадь земельных участков определяется исходя из параметров (мощности, количества и т.д.) объекта здравоохранения в соответствии с действующими СП 42.13330.2011. «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*».

Земельные участки больничных стационаров в расчете на одну койку дифференцируется в зависимости от вместимости учреждения:

Вместимость	Коек	До 50	100-200	200-400	400-800	800-1000
Участок	м ² /койку	300	140	100-140	80-100	60

В районах реконструкции норматив допускается уменьшать на 25%.

Территории амбулаторно-поликлинических учреждений принимаются из расчета 10 м² на одно посещение в смену, но не менее 0,3 га на объект.

3.5. Разрешенное использование в зонах культовых учреждений (Код зоны – Ц-5)

Основные виды разрешенного использования:

- религиозное использование;
- общее пользование территории.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- приусадебный участок личного подсобного хозяйства;
- бытовое обслуживание;
- магазины;
- социальное обслуживание;
- коммунальное обслуживание.

Условно разрешенные виды использования:

- образование и просвещение.

3.6. Разрешенное использование в общественно-деловых зонах с дополнительными ограничениями санитарно-защитных зон от источников негативного воздействия (Код зоны – Ц-6)

Утвержденным Генеральным планом Губкинского городского округа установлены границы санитарно-защитных зон (в соответствии с санитарными нормами и правилами) от промпредприятий, железных и автомобильных дорог, ЛЭП, кладбищ и других источников негативного воздействия на окружающую среду на территориях общественно-деловых зон.

Дополнительные ограничения вводятся на период до утверждения проектов границ санитарно-защитных зон.

В зонах запрещено строительство жилья, гостиниц, объектов детских дошкольных и школьных учреждений, стационарных лечебных учреждений

для взрослых и детей, ограничено расширение административных зданий органов государственного и муниципального управления, офисов общественных объединений, социального обеспечения, юстиции и правосудия.

Основные виды разрешенного использования:

- общественное управление;
- деловое управление;
- социальное обслуживание;
- банковская и страховая деятельность;
- обеспечение деятельности по исполнению наказаний;
- обеспечение научной деятельности;
- обеспечение внутреннего правопорядка;
- бытовое обслуживание;
- общее пользование территории.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- культурное развитие;
- общественное питание;
- магазины;
- коммунальное обслуживание.

Условно разрешенные виды использования:

- здравоохранение;
- жилая застройка;
- торговые центры (торгово-развлекательные центры)
- рынки;
- обслуживание автотранспорта;
- энергетика;
- связь.

Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков для административно-деловых объектов, объектов управления и связи принимать в соответствии с действующими СП 42.13330.2011. «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*».

3.7. Разрешенное использование в зонах учреждений и предприятий торговли, общественного обслуживания и питания с дополнительными ограничениями водоохранных зон (Код зоны – Ц-7)

Утвержденным Генеральным планом Губкинского городского округа установлены границы прибрежных защитных полос и водоохранных зон на территориях учреждений и предприятий торговли, общественного обслуживания и питания в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления рек и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов, вводятся дополнительные ограничения в осуществлении хозяйственной деятельности в границах зон Ц-7.

В зонах запрещено строительство и расширение объектов торговли, общественного обслуживания и питания, движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие, устройство изгородей и других сооружений, препятствующих свободному доступу и сквозному проходу в границах прибрежных защитных полос.

Основные виды разрешенного использования

Разрешены к продолжению эксплуатации только оборудованные соответствующими сооружениями по обеспечению охраны водных объектов от загрязнения объекты:

- магазины;
- рынки;
- бытовое обслуживание;
- гостиничное обслуживание;
- общественное питание;
- общее пользование территории.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- коммунальное обслуживание;
- культурное развитие.

Условно разрешенные виды использования:

- обслуживание автотранспорта;
- жилая застройка;
- религиозное использование;
- ветеринарное обслуживание;
- связь.

Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков для объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания принимать в соответствии с действующими СП 42.13330.2011. «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*».

Глава 4. Градостроительный регламент в производственных зонах

Производственные зоны имеют функционально-целевое назначение для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в границах производственных зон.

Производственные зоны представлены зонами:

- промышленных предприятий I, II классов опасности производства (Код зон П-1);
- промышленных предприятий III, IV, V классов опасности производства (Код зон П-2);
- промышленных территорий Лебединского ГОКа (Код зон П-3);
- коммунально-складских объектов и инженерных сооружений (Код зон П-4);

- агропромышленных предприятий (Код зон П-5);
- промышленных предприятий с дополнительными ограничениями водоохраных зон (Код зон П-6).

Особенности ограничений землепользования и застройки, параметры разрешенного строительства в пределах производственных зон

Производственную зону составляют предприятия промышленности и коммунально-складского хозяйства I-V классов опасности производств этих предприятий.

Для производственной зоны устанавливаются следующие требования и параметры застройки:

- предельная этажность вспомогательных строений – не более 5 этажей;
- высотные параметры основных сооружений определяются технологическими требованиями;
- территория, занимаемая площадками промышленных предприятий и других производственных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять не менее 60% всей территории производственной зоны;
- нормативный размер участка промышленного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки площадок промышленных предприятий в соответствии со СНиП II-89-80*;
- предприятия, группы предприятий, их отдельные здания и сооружения с технологическими процессами, являющиеся источниками негативного воздействия на среду обитания и здоровье человека, необходимо отделять от жилой застройки санитарно-защитными зонами;
- режим содержания санитарно-защитной зоны в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- со стороны селитебной территории необходимо предусматривать полосу древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 50 м, а при ширине зоны до 100 м – не менее 20 м.

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков определяются в соответствии с:

- СНиП II-89-80* «Генеральные планы промышленных предприятий»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- другими действующими нормативными документами.

В состав общественного центра предприятия, как правило, можно включать учреждения управления производством, объектов общественного питания, торговли, профессионально-технические и средние специальные учебные заведения, специализированные учреждения здравоохранения, предприятия бытового обслуживания.

Площадь участков, предназначенных для озеленения в пределах ограды предприятия, следует определять из расчета не менее 3 м² на одного работающего в наиболее многочисленной смене. Для предприятия с численностью работающих 300 чел. и более на 1 га площадки предприятия

площадь участков, предназначенных для озеленения, допускается уменьшать из расчета обеспечения установленного показателя плотности застройки. Предельный размер участков, предназначенных для озеленения, не должен превышать 15% площадки предприятия.

Участки санитарно-защитных зон предприятий не включаются в состав территории предприятий и при наличии на них свободных территорий могут быть предоставлены для размещения объектов, строительство которых допускается на территории самих зон.

При строительстве новых, реконструкции или техническом перевооружении действующих промышленных объектов должны быть предусмотрены мероприятия и средства на организацию соответствующих санитарно-защитных зон, включая в случае необходимости отселение жителей с наиболее опасных участков СЗЗ.

Строительство промышленных предприятий, имеющих вредные выбросы и другие неблагоприятные факторы опасного воздействия на человека (шум, электромагнитное излучение и т.д.), может быть разрешено только на территориях производственных зон, соответствующих классу опасности намечаемого к строительству объекта.

4.1. Разрешенное использование в зонах промышленных предприятий I, II классов опасности производства (Код зоны – П-1)

Зоны предусмотрены для эксплуатации и строительства промышленных предприятий I, II классов опасности, имеющих вредные выбросы и другие неблагоприятные факторы опасного воздействия на человека (шум, электромагнитное излучение и т.д.).

Основные виды разрешенного использования:

- производственная деятельность;
- связь;
- энергетика;
- обслуживание автотранспорта;
- трубопроводный транспорт;
- общее пользование территории.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- обеспечение научной деятельности;
- деловое управление;
- магазины;
- склады;
- бытовое обслуживание;
- общественное питание;
- религиозное использование;
- коммунальное обслуживание.

Условно разрешенные виды использования:

- специальная.

Пределыные параметры разрешенного строительства:

Минимальная площадь земельного участка, предоставляемого для размещения индивидуального гаража, составляет 20 м²; максимальная площадь земельного участка – 50 м²;

Отступ строений от красной линии улицы в районе существующей застройки – в соответствии со сложившейся ситуацией; в районе новой застройки – не менее 5 метров.

4.2. Разрешенное использование в зонах промышленных предприятий III, IV и V классов опасности производства (Код зоны П-2)

Зоны предусмотрены для размещения промышленных предприятий III, IV и V классов опасности, имеющих вредные выбросы и другие неблагоприятные факторы опасного воздействия на окружающую среду.

Основные виды разрешенного использования:

- производственная деятельность;
- связь;
- энергетика;
- обслуживание автотранспорта;
- трубопроводный транспорт;
- общее пользование территории.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- обеспечение внутреннего правопорядка;
- обеспечение научной деятельности;
- деловое управление;
- склады;
- магазины;
- бытовое обслуживание;
- общественное питание;
- религиозное использование;
- коммунальное обслуживание.

Условно разрешенные виды использования:

- обеспечение деятельности по исполнению наказаний;
- спорт.

Пределыные параметры разрешенного строительства:

Минимальная площадь земельного участка, предоставляемого для размещения индивидуального гаража, составляет 20 м²; максимальная площадь земельного участка – 50 м²;

Отступ строений от красной линии улицы в районе существующей застройки – в соответствии со сложившейся ситуацией; в районе новой застройки – не менее 5 метров.

4.3. Разрешенное использование в зонах промышленных территорий Лебединского ГОКа (Код зон П-3)

Зоны предусмотрены для размещения промышленных предприятий Лебединского ГОКа I, II классов опасности производства, обладающих неблагоприятными факторами воздействия на окружающую среду.

Основные виды разрешенного использования:

- производственная деятельность;
- специальная;
- обслуживание автотранспорта;
- железнодорожный транспорт;
- трубопроводный транспорт;
- связь;
- энергетика;
- общее пользование территории.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- обеспечение научной деятельности;
- деловое управление;
- магазины;
- здравоохранение;
- спорт;
- бытовое обслуживание;
- общественное питание;
- религиозное использование;
- коммунальное обслуживание.

Условно разрешенные виды использования:

- обеспечение деятельности по исполнению наказаний.

4.4. Разрешенное использование в зонах коммунально-складских объектов и инженерных сооружений (Код зоны П-4)

Зоны предназначены для преимущественного размещения коммунально-складских объектов и основных инженерных сооружений.

Основные виды разрешенного использования:

- коммунальное обслуживание;
- склады;
- обслуживание автотранспорта;
- автомобильный транспорт;
- железнодорожный транспорт;
- трубопроводный транспорт;
- связь;
- энергетика;
- обеспечение внутреннего правопорядка;
- общее пользование территории.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- магазины;
- рынки.

Условно разрешенные виды использования:

- ветеринарное обслуживание;
- образование и просвещение;
- спорт.

Предельные параметры разрешенного строительства:

Минимальная площадь земельного участка, предоставляемого для размещения индивидуального гаража, составляет 20 м²; максимальная площадь земельного участка – 50 м²;

Отступ строений от красной линии улицы в районе существующей застройки – в соответствии со сложившейся ситуацией; в районе новой застройки – не менее 5 метров.

4.5. Разрешенное использование в зонах агропромышленных предприятий (Код зоны П-5)

Зоны предназначены под объекты и производства агропромышленного комплекса и малого предпринимательства I-V классов опасности производства, а также для размещения санитарно-защитных зон в размерах, соответствующих классу опасности производства этих объектов. Размещение дополнительных объектов, производств допустимо только, если класс опасности вновь размещаемого объекта равен или ниже класса опасности действующего объекта, производства.

Основные виды разрешенного использования:

- животноводство;
- хранение и переработка сельскохозяйственной продукции;
- обеспечение сельскохозяйственного производства;
- пищевая промышленность;
- общее пользование территории.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- коммунальное обслуживание;
- научное обеспечение сельского хозяйства;
- рынки;
- общественное питание.

Условно разрешенные виды использования:

- обслуживание автотранспорта;
- специальная.

4.6. Требования и разрешенное использование в зонах промышленных предприятий с дополнительными ограничениями водоохраных зон (Код зоны П-6)

Утвержденным Генеральным планом Губкинского городского округа установлены границы прибрежно-защитных полос, водоохраных зон и зон первого пояса санитарной охраны водозаборов на территориях промышленных предприятий в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления рек и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов, вводятся дополнительные ограничения в осуществлении хозяйственной деятельности в границах зон П-6.

В зонах допускается производственная деятельность, проектирование, строительство, реконструкция, эксплуатация объектов производственного назначения при условии оборудования объектов указанной деятельности сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения (включая микробное и химическое загрязнения), засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

Основные виды разрешенного использования:

- производственная деятельность;
- обеспечение научной деятельности;
- общее пользование территории.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- коммунальное обслуживание.

Условно разрешенные виды использования:

- магазины;
- здравоохранение;
- социальное обслуживание;
- бытовое обслуживание;
- общественное питание;
- гостиничное обслуживание;
- отдых (рекреация).

В зонах запрещается:

- размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, складирование радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, навоза и удобрений;

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

- устройство изгородей и других сооружений, препятствующих свободному доступу и сквозному проходу, распашка земель, размещение отвала размываемых грунтов, выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей и ванн;

- в границах зон I пояса санитарной охраны водозаборов запрещается посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений.

Глава 5. Градостроительный регламент в зонах транспортной и инженерной инфраструктур

Зоны предназначены для размещения крупных линейных и других объектов транспортно-инженерной инфраструктуры.

Зоны транспортно-инженерной инфраструктуры представлены:

– зонами полосы отвода железной дороги (Код зоны Т-1). В зонах полосы отвода железной дороги в соответствии с п. 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации действие градостроительного регламента не распространяется;

– зонами в границах полос отвода региональных автодорог 2-3 категории (Код зоны Т-2). В границах полос отвода региональных автодорог федерального и краевого значения согласно п. 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются;

– зонами транспортно-инженерных объектов (Код зоны Т-3).

5.1. Градостроительный регламент в зонах транспортно-инженерных объектов (Код зоны Т-3)

Зоны предназначены для обеспечения деятельности промышленных (ведомственных) железнодорожных линий, автомобильного и трубопроводного транспорта, прохождения ЛЭП и других инженерных коммуникаций и объектов по их обслуживанию.

Земляные работы, связанные с прокладкой и ремонтом инженерных коммуникаций, могут производиться на территории Губкинского городского округа только на основании полученного в установленном порядке ордера на проведение земляных работ.

Основные виды разрешенного использования:

- железнодорожный транспорт;
- автомобильный транспорт;
- трубопроводный транспорт;
- связь;
- энергетика;
- обслуживание автотранспорта;
- общее пользование территории.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- коммунальное обслуживание.

Условно разрешенные виды использования:

- историческая.

Глава 6. Градостроительный регламент в зонах сельскохозяйственного использования

Зоны сельскохозяйственной деятельности предназначены для ведения сельского хозяйства на территории.

Зоны сельскохозяйственной деятельности представлены:

- зонами сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения (Код – СХ-1). В границах сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения согласно п. 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются;

- зонами сельскохозяйственного использования территорий (Код – СХ-2);

- зонами сельскохозяйственного использования территорий с дополнительными ограничениями санитарно защитных зон от источников негативного воздействия (код – СХ-3);

- зонами сельскохозяйственного использования территорий с дополнительными ограничениями водоохранных зон (СХ-4).

6.1. Разрешенное использование в зонах сельскохозяйственного использования территорий (Код зоны СХ-2)

Зоны сельскохозяйственного использования территорий в границах населенных пунктов могут быть использованы в целях ведения сельского хозяйства до изменения их функционального назначения на основании утвержденных изменений в Генеральный план Губкинского городского округа.

Территории зон сельскохозяйственного использования могут быть переведены в состав другой территориальной зоны в соответствии с утвержденным Генеральным планом Губкинского городского округа.

В зонах сельскохозяйственного использования территорий не допускается размещение объектов производственного несельскохозяйственного назначения, оказывающих вредное влияние на окружающую среду.

При эксплуатации объектов сельскохозяйственного использования должны быть исключены способы обработки угодий пестицидами и ядохимикатами методом распыления на расстоянии не ближе 2 км от границ жилой застройки (требования действующего СанПин).

Основные виды разрешенного использования:

- сельскохозяйственное использование;
- общее пользование территории.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- магазины;
- рынки;

- научное обеспечение сельского хозяйства.

Условно разрешенные виды использования:

- обслуживание автотранспорта;

- ветеринарное обслуживание.

6.2. Требования и разрешенное использование в зонах сельскохозяйственного использования территорий с дополнительными ограничениями санитарно защитных зон от источников негативного воздействия (Код зоны СХ-3)

Утвержденным Генеральным планом Губкинского городского округа установлены границы санитарно-защитных зон от промпредприятий, железных и автомобильных дорог, ЛЭП, кладбищ и других источников негативного воздействия на окружающую среду в зонах сельскохозяйственного использования территорий, в целях предупреждения и возможного снижения вреда от этих объектов вводятся дополнительные ограничения в средопользовании.

Дополнительные ограничения вводятся на период до установления окончательных границ санитарно-защитных зон на основании специальных проектов.

В зонах СХ-3 вводятся ограничения на выращивание продукции «в открытом грунте», выпас скота, непосредственное применение в пищу произведенной на участках зоны сельскохозяйственной продукции. Запрещается использование территорий под коллективные огороды, подсобные хозяйства жителей.

Основные виды разрешенного использования:

- овощеводство;

- питомники;

- хранение и переработка сельскохозяйственной продукции;

- автомобильные дороги.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- научное обеспечение сельского хозяйства;

- обеспечение сельскохозяйственного производства;

- рынки;

- магазины.

Условно разрешенные виды использования:

- обслуживание автотранспорта.

6.3. Требования и разрешенное использование в зонах сельскохозяйственного использования территорий с дополнительными ограничениями водоохранных зон (Код зоны СХ-4)

Утвержденным Генеральным планом Губкинского городского округа установлены границы прибрежных защитных полос и водоохранных зон на

территориях зон сельскохозяйственного использования территорий в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления рек и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов, вводятся дополнительные ограничения в осуществлении хозяйственной деятельности в границах зон СХ-4.

В зонах допускается ведение сельскохозяйственной деятельности, проектирование, размещение и строительство, реконструкция, эксплуатация объектов сельскохозяйственного назначения при условии оборудования указанной деятельности и объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения (включая микробное и химическое загрязнения), засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

Основные виды разрешенного использования:

- сельскохозяйственное использование;
- автомобильные дороги.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- магазины;
- рынки;
- научное обеспечение сельского хозяйства.

Условно разрешенные виды использования:

- обслуживание автотранспорта;
- ветеринарное обслуживание;
- связь;
- энергетика;
- коммунальное обслуживание.

В зонах СХ-4 запрещаются:

- использование сточных вод для удобрения почв;
- размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, складирование навоза и удобрений, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;

- осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

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

Также запрещается в границах прибрежных защитных полос устройство изгородей и других сооружений, препятствующих свободному доступу и сквозному проходу, распашка земель, размещение отвала размываемых грунтов, выпас скота и организация для него летних лагерей.

Глава 7. Градостроительный регламент в зонах сохранения природного потенциала, культурного наследия и рекреации

Зоны сохранения природного потенциала и культурного наследия (природно-рекреационные зоны) предназначены для обеспечения и поддержания благоприятной среды обитания и организации отдыха населения.

Зоны представлены:

– зонами лесов на землях лесного фонда (Код – ПР-1). В зонах лесов на землях лесного фонда в соответствии с п. 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются;

– зонами акваторий рек Сейм, Осколец, Орлик, Дубенка и др. (Код – ПР-2). В зонах акваторий рек в соответствии с п. 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются;

– зонами территорий памятников истории и культуры (Код - ПР-3). В зонах территорий памятников истории и культуры федерального и регионального значения в соответствии с п. 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются;

– зонами природных территорий городского округа (Код - ПР-4);

– зонами оздоровительных и спортивных объектов (Код - ПР-5);

– зонами некоммерческих объединений садоводов, владельцев дач (Код – ПР-6);

– зонами муниципальных памятников истории и культуры (Код - ПР-7);

– природно-рекреационными зонами с ограничениями санитарно-защитных зон от источников негативного воздействия (Код - ПР-8);

– природно-рекреационными зонами с дополнительными ограничениями водоохранных зон (Код - ПР-9);

– зонами некоммерческих объединений садоводов, владельцев дач с дополнительными ограничениями санитарно-защитных зон от источников негативного воздействия (Код – ПР-10);

– зонами некоммерческих объединений садоводов, владельцев дач с дополнительными ограничениями водоохранных зон (Код – ПР-11);

– зонами некоммерческих объединений садоводов, владельцев дач с дополнительными ограничениями в связи с залеганием рудного тела (Код – ПР-12);

– зонами природных территорий городского округа с дополнительными ограничениями в связи с залеганием рудного тела (Код – ПР-13).

Особенности ограничений и параметры разрешенного строительства в природно-рекреационных зонах (за исключением зон ПР-1, ПР-2 и ПР-3)

На территориях зон (кроме зон ПР-1, ПР-2 и ПР-3) градостроительным регламентом в качестве основных или вспомогательных к основным видам разрешенного использования допускается строительство и реконструкция объектов спортивного, оздоровительного и культурно-досугового назначения

в соответствии с региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

Строительство и реконструкция объектов спортивного, оздоровительного и культурного назначения должно определяться ландшафтными особенностями территорий, системами зеленых насаждений, транспортными и пешеходными связями, наличием памятников архитектуры, истории и культуры и т.д. Должна предусматриваться возможность поэтапного освоения территории зоны и оптимальные условия для комплексного развития как рекреационных объектов, так и учреждений их обслуживания.

На территориях зон допускается ограниченная хозяйственная деятельность в соответствии с установленным для них особым правовым режимом.

Запрещается строительство любых сооружений, не связанных непосредственно с рекреационной и природоохранительной деятельностью. Запрещается сброс в водный объект и захоронение в нем отходов производства и потребления. Также запрещен сброс в водный объект сточных вод, содержание в которых радиоактивных веществ, пестицидов, агрохимикатов и других опасных для здоровья человека веществ и соединений превышает нормативы допустимого воздействия на водные объекты. Кроме того, запрещен сброс в водный объект сточных вод, в которых содержатся возбудители инфекционных заболеваний, а также вредные вещества, для которых не установлены нормативы предельно допустимых концентраций.

При проектировании, строительстве, реконструкции, вводе в эксплуатацию водозаборных сооружений перечисленные градостроительные ограничения ужесточаются за счёт соблюдения ограничений, устанавливаемых для зон санитарной охраны в составе трёх поясов: первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок расположения всех водопроводных сооружений. В этом поясе запрещена любая деятельность, не связанная с защитой места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения, включая посадку высокоствольных деревьев, все виды строительства, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений. Второй и третий пояса ограничений включают территорию, в пределах которой жёстко ограничиваются виды деятельности, не связанные с предупреждениями загрязнения воды источников водоснабжения. Запрещается закачка отработанных вод в подземные горизонты, размещение складов ГСМ, АЗС, ядохимикатов и минеральных удобрений, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

Не допускается размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и др. объектов,

обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод, рубки леса главного пользования.

Структура использования территорий городских лесов должна быть следующей (в % от общей площади леса):

- зеленые насаждения и водоемы – 80-90;
- аллеи, дорожки, площадки – 8-15;
- сооружения и застройка – 2-5.

При этом территорию водоемов следует принимать не менее 1% общей площади леса.

Структура использования территории парка может быть следующей (в % от общей территории парка):

- зеленые насаждения и водоемы – 65-70;
- аллеи, дорожки, площадки – 25-28;
- сооружения и застройка – 5-7.

Функциональная организация территории многофункционального парка указана в таблице:

Функциональные зоны парка	Площадь функциональной зоны парка (в % от общей территории парка)	Норма площади (м ² на посетителя)
Культурно-просветительных мероприятий	3-8	10-20
Отдыха детей	5-10	80-170
Массовых мероприятий (зрелища, аттракционы и пр.)	5-17	30-40
Физкультурно-оздоровительных мероприятий	10-20	75-100
Прогулочная	75-40	200
Хозяйственная	2-5	-

Автостоянки для посетителей парка следует, как правило, размещать за пределами его территории, но не далее 400 м от входа и проектировать из расчета 15-20 машино-мест на 100 одновременных посетителей.

Размеры земельных участков автостоянок на одно место следует принимать: для легковых автомобилей – 20 м², автобусов – 40 м², для велосипедов – 0,9 м².

В городских лесах и парках запрещается осуществление деятельности, несовместимой с их целевым назначением и полезными функциями. Строительство площадок, дорожек и аллей должно осуществляться по возможности без вырубki деревьев.

7.1. Разрешенное использование в зонах природных территорий городского округа (Код зоны ПР-4)

Природные территории городского округа включают городские леса, парки, озелененные и поросшие кустарником территории, территории локальных водоемов, подтопляемые, береговые и заболоченные территории.

Зоны ПР-4 должны обеспечивать благоприятную среду обитания и предназначены для организации регулируемого отдыха населения.

Основные виды разрешенного использования:

- отдых (рекреация);
- питомники;
- общее пользование территории.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- коммунальное обслуживание;
- общественное питание;
- спорт;
- развлечения.

Условно разрешенные виды использования:

- гостиничное обслуживание.

7.2. Разрешенное использование в зонах оздоровительных и спортивных объектов (Код зоны ПР-5)

Зоны предназначены для организации длительного, кратковременного и смешанного массового отдыха, оздоровления населения, занятий спортом при условии обеспечения сохранения благоприятной экологической среды обитания.

Основные виды разрешенного использования:

- гостиничное обслуживание;
- спорт;
- культурное развитие;
- развлечения;
- здравоохранение;
- общее пользование территории.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- коммунальное обслуживание;
- общественное питание;
- бытовое обслуживание.

Условно разрешенные виды использования:

- рынки.

7.3. Разрешенное использование в зонах некоммерческих объединений садоводов, огородников, владельцев дач (Код зоны ПР-6)

Зоны предназначены для использования под садоводческие, огороднические и дачные некоммерческие объединения граждан, для организации преимущественно сезонного отдыха и оздоровления граждан, выращивания садово-огородных культур, сохранения благоприятной экологической среды обитания.

Планировку и застройку территорий садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений необходимо осуществлять в соответствии со СНиП 30-02-97 «Планировка и застройка территорий садоводческих объединений граждан, здания и сооружения» (утв. постановлением Госстроя Российской Федерации от 10.09.1997 года № 18-51).

Планировочное решение территории садоводческого, дачного объединения должно обеспечивать подъезд пожарной техники по всем садовым участкам и объектам общего пользования. На территории садоводческого, дачного объединения ширина проезжей части улиц принимается не менее 7 метров, проездов не менее 3,5 метра.

Основные виды разрешенного использования:

- садоводство;
- овощеводство;
- спорт;
- магазины;
- общее пользование территории.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- коммунальное обслуживание.

Условно разрешенные виды использования:

- хранение и переработка сельскохозяйственной продукции;
- обслуживание автотранспорта.

Предельные параметры разрешенного строительства:

- максимальная высота зданий – 2 этажа;
- отступ от красной линии улицы в районе существующей застройки – в соответствии со сложившейся ситуацией; в районе новой застройки – не менее 5 метров. Минимальное расстояние от красной линии проездов и границ соседнего участка до: основного строения (садового дома) – 3 метра; прочих построек и открытых стоянок – 1 метр, при условии соблюдения противопожарных расстояний;

- максимальный процент застройки земельного участка – 25%;
- минимальная площадь земельного участка - 500 м².

7.4. Разрешенное использование в зонах муниципальных памятников истории и культуры (Код зоны ПР-7)

В отношении муниципальных (городского округа) объектов культурного наследия в целях обеспечения сохранности и использования данных объектов администрацией Губкинского городского округа устанавливаются ограничения при пользовании объектами культурного наследия. Градостроительный регламент в пределах границ территорий и охранных зон объектов культурного наследия устанавливается (уточняется) на основании специально разработанных проектов.

В зонах ПР-7 запрещается:

- 1) хозяйственная деятельность, причиняющая вред объектам культурного наследия и нарушающая установленный порядок их использования, препятствующая их популяризации, затрудняющая обзор объектов культурного наследия;
- 2) размещение рекламных стендов, уличных растяжек и других элементов городской среды рекламного характера;
- 3) прокладка воздушных линий электрических сетей и устройство трансформаторных пунктов;
- 4) создание транспортных узлов и транспортных путей;
- 5) новое строительство объектов капитального строительства, не связанных с сохранением и использованием объектов культурного наследия.

Основные виды разрешенного использования:

- историческая;
- культурное развитие;
- общее пользование территории.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- общественное питание;
- коммунальное обслуживание.

Условно разрешенные виды использования:

- гостиничное обслуживание;
- деловое управление;
- здравоохранение.

7.5. Требования и разрешенное использование в природно-рекреационных зонах с дополнительными ограничениями санитарно-защитных зон от источников негативного воздействия (Код зоны ПР-8)

Генеральным планом Губкинского городского округа определены границы санитарно-защитных зон (предельного санитарного разрыва) от промпредприятий, железных и автомобильных дорог, ЛЭП, кладбищ и других источников негативного воздействия на окружающую среду на территориях природно-рекреационных зон, в целях предупреждения и возможного

снижения вреда от этих объектов вводятся дополнительные ограничения в средопользовании природно-рекреационных территорий.

Дополнительные ограничения вводятся на период до установления окончательных границ санитарно-защитных зон на основании специальных проектов.

В зонах вводятся ограничения на некоторые виды использования зеленого фонда населенных пунктов, включая регламентацию рекреационной деятельности. Запрещается строительство, размещение временных и капитальных построек рекреационного назначения (объектов отдыха и оздоровительно-спортивных объектов), ограничивается для жителей заготовка пищевых лесных ресурсов и сбор лекарственных растений, ведение сельского хозяйства на лесных участках (пчеловодство, сенокосение, выпас скота). Запрещается оздоровление детей на основе организации их среднесрочного и долгосрочного отдыха.

Основные виды разрешенного использования:

- отдых (рекреация);
- питомники;
- общее пользование территории.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- спорт;
- общественное питание.
- коммунальное обслуживание.

Условно разрешенные виды использования:

- развлечения.

7.6. Разрешенное использование в природно-рекреационных зонах с дополнительными ограничениями водоохранных зон (Код зоны ПР-9)

Утвержденным Генеральным планом Губкинского городского округа установлены границы прибрежных защитных полос, водоохранных зон и зон охраны водозаборов на территориях природно-рекреационных зон в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления рек и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов, вводятся дополнительные ограничения в осуществлении хозяйственной деятельности в границах зон ПР-9.

Зоны включают территории городских лесов, парка культуры и отдыха, зеленых насаждений общего пользования, оздоровительных и спортивных объектов.

Зоны предназначены для обеспечения и поддержания благоприятной экологической среды обитания и организации регламентируемого среднесрочного и краткосрочного отдыха населения.

В зонах допускается проектирование, размещение, строительство, реконструкция, эксплуатация объектов, обеспечивающих рекреационную деятельность при условии оборудования указанных объектов сооружениями

для охраны водных объектов от загрязнения (включая микробное и химическое загрязнения), засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

В зонах запрещается:

- использование сточных вод для удобрения почв;
- размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, складирования навоза и удобрений, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
- движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

Также запрещается в границах прибрежных защитных полос устройство изгородей и других сооружений, препятствующих свободному доступу и сквозному проходу, распашка земель, размещение отвала размываемых грунтов, выпас скота и организация для него летних лагерей, ванн.

Кроме того в границах зон первого пояса санитарной охраны водозаборов запрещаются все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, а также купание, стирка белья, водопой скота.

Основные виды разрешенного использования:

- отдых (рекреация);
- питомники;
- общее пользование территории;
- гостиничное обслуживание.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- коммунальное обслуживание.

Условно разрешенные виды использования:

- развлечения;
- общественное питание;
- магазины.

7.7. Разрешенное использование в зонах некоммерческих объединений садоводов, владельцев дач с дополнительными ограничениями санитарно-защитных зон от источников негативного воздействия (Код зоны ПР-10)

Утвержденным Генеральным планом Губкинского городского округа установлены границы санитарно-защитных зон (предельного санитарного разрыва) от промпредприятий, железных и автомобильных дорог, ЛЭП, кладбищ и других источников негативного воздействия на окружающую среду на территориях садоводческих товариществ в целях предупреждения и возможного снижения вреда от опасных объектов вводятся дополнительные ограничения в средопользовании.

В зонах запрещается строительство и расширение домов и сооружений для постоянного и для сезонного проживания, ограничивается непосредственное применение в пищу выращенных овощей и фруктов.

Основные виды разрешенного использования:

- лесные плантации;
- растениеводство;
- питомники;
- общее пользование территории.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- общее пользование территории;
- хранение и переработка сельскохозяйственной продукции;
- коммунальное обслуживание.

Условно разрешенные виды использования:

- обслуживание автотранспорта;
- магазины.

7.8. Разрешенное использование в зонах некоммерческих объединений садоводов, владельцев дач с дополнительными ограничениями водоохранных зон (Код зоны ПР-11)

Утвержденным Генеральным планом Губкинского городского округа установлены границы прибрежных защитных полос и водоохранных зон на территориях садоводческих товариществ, в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления рек и водоемов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов, вводятся дополнительные ограничения в осуществлении хозяйственной деятельности в границах зон ПР-11.

В зонах ПР-11 допускается временное (сезонное) пребывание населения, отдых и профилактика здоровья жителям, допускается проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация объектов временного (сезонного) пребывания населения и вспомогательных объектов при условии оборудования всех указанных объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

В зонах запрещается:

- применение однокамерных водонепроницаемых выгребов (необходимы двух-трехкамерные септики);
- движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;
- использование сточных вод для удобрения почв;

- размещение мест захоронения отходов производства и потребления токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
- осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений.

Также запрещается в границах прибрежных защитных полос устройство изгородей и других сооружений, препятствующих свободному доступу и сквозному проходу, распашка земель, размещение отвала размываемых грунтов, выпас и водопой скота.

Основные виды разрешенного использования:

- садоводство;
- овощеводство;
- спорт;
- магазины;
- общее пользование территории.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- коммунальное обслуживание.

Условно разрешенные виды использования:

- хранение и переработка сельскохозяйственной продукции;
- обслуживание автотранспорта.

7.9. Разрешенное использование в зонах некоммерческих объединений садоводов, владельцев дач с дополнительными ограничениями в связи с залеганием рудного тела (Код зоны ПР-12)

Утвержденным Генеральным планом Губкинского городского округа установлены границы залегания рудного тела на территориях садоводческих товариществ и дачных кооперативов, в целях обеспечения выполнения статьи 25 Федерального закона «О недрах» вводятся дополнительные ограничения в хозяйственной деятельности в зонах ПР-12.

До утверждения в установленном порядке (по согласованию федерального органа управления государственным фондом недр или его территориального органа) окончательных границ залегания рудного тела на территориях зон ПР-12 вводится запрет на новое капитальное строительство и расширение объектов капитального строительства и получение разрешения на все виды строительства.

Основные виды разрешенного использования:

- растениеводство;
- овощеводство;
- садоводство;
- общее пользование территории;
- природно-познавательный туризм.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- хранение и переработка сельскохозяйственной продукции;
- коммунальное обслуживание.

Условно разрешенные виды использования:

- обслуживание автотранспорта;
- магазины.

7.10. Разрешенное использование в зонах природных территорий городского округа с дополнительными ограничениями в связи с залеганием рудного тела (Код зоны ПР-13)

Утвержденным Генеральным планом Губкинского городского округа установлены границы залегания рудного тела на внеселитебных природных территориях городского округа, в целях обеспечения выполнения статьи 25 Федерального закона «О недрах» вводятся дополнительные ограничения в хозяйственной деятельности в зонах ПР-13.

До утверждения в установленном порядке (по согласованию федерального органа управления государственным фондом недр или его территориального органа) окончательного варианта прохождения границ залегания рудного тела на территориях зон ПР-13 вводится запрет на новое строительство и расширение существующих объектов, включая инженерные коммуникации и сооружения.

Зоны предназначены для обеспечения благоприятной среды обитания, регулируемого отдыха населения в условиях предупреждения самовольной и необоснованной застройки площадей залегания рудного тела.

Основные виды разрешенного использования:

- отдых (рекреация);
- общее пользование территории;
- питомники.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- коммунальное обслуживание.

Условно разрешенные виды использования:

- развлечения;
- спорт;
- общественное питание;
- магазины;
- деловое управление.

Глава 8. Градостроительный регламент в зонах особо охраняемых территорий и объектов

Функционально-целевое назначение зон заключается в сохранении и воспроизводстве важнейших природных ресурсов (воды, воздуха, растительности, животного мира) для обеспечения экологического равновесия, а также в организации регламентируемого отдыха населения.

Зоны особо охраняемых территорий представлены в виде:

- зон земель особо охраняемых природных территорий федерального и

регионального значения (Код – О-1). В соответствии с п. 6 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ для зон земель особо охраняемых природных территорий градостроительные регламенты не устанавливаются;

- зон ботанического заказника местного значения (Код – О-2);
- зон ботанического заказника местного значения с дополнительными ограничениями возможностей застройки (Код – О-3).

8.1. Разрешенное использование в зонах ботанических заказников местного значения (Код зоны О-2)

Территории ботанических заказников местного значения представляют разновидность особо охраняемых территорий и объектов местного значения и образуют местный природно-заповедный фонд. Земельные участки в границах этих зон ограничены в обороте земель (не подлежат изъятию и предоставлению для иных нужд), не подлежат приватизации.

В целях обеспечения сохранения и воспроизводства ценных флористических комплексов, растительных и животных биоценозов создается ботанический заказник местного значения.

В зонах ботанических заказников запрещается:

- предоставление садовых, огородных, дачных участков, индивидуальное жилищное строительство;
- строительство автомобильных дорог, трубопроводов, линий электропередачи и других коммуникаций, а также строительство и эксплуатация промышленных, хозяйственных и жилых объектов, не связанных с разрешенной на особо охраняемых природных территориях деятельностью в соответствии с федеральными, региональными законами, нормативными актами Губкинского городского округа;
- прогон скота вне дорог;
- размещение отходов производства и потребления;
- движение и стоянка механических транспортных средств, не связанные с функционированием особо охраняемых природных территорий, прогон скота вне автомобильных дорог.

Владельцы и пользователи (сторонние пользователи) земельных участков, расположенных в ботаническом заказнике, а также посетители обязаны соблюдать установленный в заказнике режим особой охраны и несут за его нарушение административную и иную установленную действующим законодательством ответственность.

Зоны ботанических заказников местного значения предназначены для природоохранной, рекреационной, эколого-просветительской деятельности.

Основные виды разрешенного использования:

- резервные леса;
- деятельность по особой охране и изучению природы;
- общее пользование территории;
- охрана природных территорий.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- отдых (рекреация).

Условно разрешенные виды использования:

- заготовка древесины.

**8.2. Разрешенное использование в зонах ботанических
заказников местного значения с дополнительными ограничениями
возможностей застройки
(Код зоны О-3)**

Утвержденным Генеральным планом Губкинского городского округа установлены границы залегания рудного тела на территориях ботанических заказников местного значения, в целях обеспечения выполнения статьи 25 Федерального закона «О недрах» вводятся дополнительные ограничения в хозяйственной деятельности в зонах О-3.

До утверждения в установленном порядке (по согласованию федерального органа управления государственным фондом недр или его территориального органа) окончательных границ залегания рудного тела на территориях зон О-3 вводится запрет на новое капитальное строительство и расширение объектов капитального строительства, включая инженерные коммуникации и сооружения.

Зоны предназначены для природоохранной, эколого-просветительской, рекреационной деятельности в условиях предупреждения самовольной и необоснованной застройки площадей залегания полезных ископаемых.

Основные виды разрешенного использования:

- деятельность по особой охране и изучению природы;
- охрана природных территорий;
- общее пользование территории.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- отдых (рекреация).

Условно разрешенные виды использования:

- заготовка древесины.

**Глава 9. Градостроительный регламент в зонах
специального назначения**

Зоны специального назначения предназначены для размещения кладбищ, скотомогильников, территорий отвалов пород, территорий отстойников и хвостохранилищ, территорий полигонов ТБО.

Зоны специального назначения представлены:

- зонами кладбищ (Код – С-1);
- зонами скотомогильников (Код – С-2);
- зонами усовершенствованных свалок ТБО, отвалов пород, отстойников, хвостохранилищ (Код – С-3).

Ограничения и требования в землепользовании в границах зон специального назначения

На территориях зон специального назначения не допускается размещение объектов, относящихся к основным видам разрешенного использования для других территориальных зон.

Земельные участки, входящие в состав зон специального назначения, предоставляются юридическим лицам и гражданам, осуществляющим соответствующую деятельность.

На территориях зон специального назначения градостроительным регламентом устанавливается особый правовой режим использования этих территорий с учетом требований технических регламентов, норм и правил.

В состав территорий зон специального назначения целесообразно включать охранные зоны, установленные в соответствии со специальными нормативами. Земельные участки в пределах охранных зон у собственников (пользователей), использующих эти участки с нарушением установленного правового режима, подлежат изъятию в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке.

9.1. Разрешенное использование в зонах кладбищ (Код зоны С-1)

Для всех типов кладбищ площадь захоронения должна составлять не менее 65-75% от общей площади кладбища, а площадь зеленых насаждений – не менее 25%.

Территория кладбища традиционного захоронения должна быть не более 40 га.

Основные виды разрешенного использования:

- ритуальная деятельность;
- общее пользование территории.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- магазины.

Условно разрешенные виды использования :

- бытовое обслуживание.

9.2. Разрешенное использование в зонах скотомогильников (Код зоны С-2)

Зоны скотомогильников являются участками территории, потенциально опасными в эпидемиологическом отношении. Дополнительными специальными обследованиями необходимо уточнить показатели обустройства и состояния скотомогильников и соответствие предъявляемым к скотомогильникам требованиям (с обязательным устройством биологических камер).

Участок под скотомогильником с биологическими камерами должен быть ровным с низким уровнем состояния грунтовых вод и отстоять от селитебных и рекреационных территорий на 500 м (с обязательным установлением соответствующих СЗЗ). Направление движения грунтовых вод должно быть в противоположную сторону от возможных источников питьевого водоснабжения. Площадь участка определяется из расчета 10 м² на труп крупного животного. Срок минерализации трупов в скотомогильнике 15-20 лет.

Основные виды разрешенного использования:

- специальная;
- общее пользование территории.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- коммунальное обслуживание.

9.3. Разрешенное использование в зонах усовершенствованных свалок ТБО, отвалов пород, отстойников и хвостохранилищ (Код зоны С-3)

Зоны предназначены для размещения твердых бытовых отходов, отвалов пород, отстойников и хвостохранилищ, их изоляции и постепенного обезвреживания в целях обеспечения санитарно-эпидемиологической безопасности населения. Выбранный участок для устройства полигонов хранения должен соответствовать санитарно-эпидемиологическим нормам и правилам.

Основные виды разрешенного использования:

- специальная;
- общее пользование территории.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- коммунальное обслуживание.»;

2) изложить в новой редакции следующие карты градостроительного зонирования:

а) Карту градостроительного зонирования территории Губкинского городского округа (прилагается);

б) Карту градостроительного зонирования территории. Город Губкин (прилагается);

в) Карту градостроительного зонирования территории. Село Скородное (прилагается);

г) Карту градостроительного зонирования территории. Село Теплый Колодезь (прилагается);

д) Карту градостроительного зонирования территории. Село Сапрыкино (прилагается);

е) Карту градостроительного зонирования территории. Поселок Троицкий (прилагается).

2. Настоящие изменения вступают в силу со дня их официального опубликования.

Глава администрации
Губкинского городского округа



А. Кретов

г. Губкин
29 декабря 2014 г.
№ 41-нпа