РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Липецкая область
г. Липецк

Акционерное общество
«Проектный институт
«ЛИПЕЦКГРАЖДАНПРОЕКТ»

Внесение изменений в правила землепользования и застройки сельского поселения Введенский сельсовет Липецкого муниципального района Липецкой области

12815-К5

Заместитель директора по производству И.В.Позднякова

Главный инженер проекта Г.Б. Ботова

2019

Состав внесения изменений

(изменения внесены по распоряжению администрации сельского поселения Введенский сельсовет №31 от 15.11.2018 г.)

№ тома	Наименование	Примечания
Внесение изменений в правила землепользования и застройки сельского поселения Введенский сельсовет Липецкого муниципального района Липецкой области		
Текстовая часть	Правила землепользования и застройки сельского поселения Введенский сельсовет липецкого муниципального района липецкой области	Изменения внесены
Графическая часть 1. Вариант для служебного пользования	Лист 1. Карта градостроительного зонирования сельского поселения Введенский сельсовет с границами зон с особыми условиями использования территорий.	Изм. К5 аннулированы
	Лист 2. Карта градостроительного зонирования с. Ильино и с. Никольское с границами зон с особыми условиями использования территорий.	
	Лист 3. Карта градостроительного зонирования с. Введенка, с. Воскресеновка и с. Ситовка с границами зон с особыми условиями использования территорий.	
Графическая часть 2. Вариант для открытой публикации	Карта градостроительного зонирования сельского поселения Введенский сельсовет с границами зон с особыми условиями использования территорий.	Изм. К5
	Карта градостроительного зонирования с. Ильино и с. Никольское с границами зон с особыми условиями использования территорий.	
	Карта градостроительного зонирования с. Введенка, с. Воскресеновка и с. Ситовка с границами зон с особыми условиями использования территорий.	

Содержание изменений

Введение	
Глава 1 Обоснование внесения изменений в правила землепользования и застройки	
Глава 2 Внесение изменений в правила землепользования и застройки	

Введение

Правила землепользования и застройки сельского поселения Введенский сельсовет были разработаны ОАО «Липецкгражданпроект» в 2012 году и утверждены решением Совета депутатов сельского поселения.

Основанием для внесения изменений в Правила землепользования и застройки является распоряжение администрации сельского поселения Введенский сельсовет Липецкого муниципального района Липецкой области №31 от 15.11.2018 г.

Авторский коллектив:

Главный инженер проекта	Ботова Г.Б.
Гл. специалист архитектор	Виноградов А.В.
Ведущий архитектор	Толоконникова Ю.С.

Глава 1 Обоснование внесения изменений в правила землепользования и застройки

Внесение изменений в правила землепользования и застройки вызвано необходимостью:

- изменить территориальное зонирование земельного участка с кадастровым номером 48:13:1520901:3 с Зоны сельскохозяйственных угодий за границей населенного пункта (С1) на Рекреационно-природную зону (Р3);

- отнести земельный участок с кадастровым номером 48:13:1520201:1694 площадью 22,07 га к землям лесного фонда (ЛФ);

- уточнить требования, предъявляемые к ограждениям земельных участков территориальной зоны Ж1.1. (Зона индивидуального жилищного строительства на территориях, требующих проведения дополнительных мероприятий по инженерной подготовке);

- отобразить дорогу в с. Ситовка по ул. Центральная в районе дома №63;

- отобразить существующие очистные сооружения и КНС «Введенского геронтологического Центра» с изменением территориальной зоны земельного участка с зоны индивидуального жилищного строительства (Ж1) на зону инженерной инфраструктуры (ИТ2);

- отобразить существующий водозабор №10 «Кузьминский», расположенный по правому берегу р. Кузьминка;

- отобразить горные отводы для разработки открытым способом Ситовского участка Сокольско-Ситовского месторождения флюсовых известняков и западного фланга Ситовского участка Сокольско-Ситовского месторождения флюсовых известняков;

- земельные участки с кадастровыми номерами: 48:13:1520201:639, 48:13:1520201:650, 48:13:1520201:651, 48:131520201:653 включить в зону промышленных, коммунальных предприятий и транспортных хозяйств II – III класса опасности - П1 (в результате корректировки генплана и раздела земельных участков. в зону промышленных, коммунальных предприятий и транспортных хозяйств II – III класса опасности включаются: участок с кадастровым номером 48:13:1520201:5033 (образован в результате раздела 48:13:1520201:650) и с кадастровым номером 48:13:1520201:5067 (образован в результате раздела 48:13:1520201:651));

- изменить территориальное зонирование земельного участка площадью 70381 кв.м с земель лесного фонда (ЛФ) на зону промышленных, коммунальных предприятий и транспортных хозяйств II – III класса опасности (П1);

- изменить территориальное зонирование земельного участка с кадастровым номером 48:13:1520201:4093 площадью 407000 кв.м. с зоны сельскохозяйственных угодий за границей населенного пункта (С1) на зону промышленных, коммунальных предприятий и транспортных хозяйств II – III класса опасности (П1);

- изменить территориальное зонирование земельного участка площадью 2199 кв.м., расположенного в с. Ильино с зоны индивидуального жилищного строительства (Ж1) на зону зеленых насаждений общего пользования (Р1);

- отобразить детские игровые площадки, расположенные на ул. Надречная и ул. Звонная в с. Воскресеновка, ул. Скороходова в с. Ситовка, ул. Майская в с. Введенка, ул. Рассветная в с. Никольское и спортивной площадки, расположенной на ул. Майская в с. Введенка;

- на территории населенных пунктов сельского поселения Введенский сельсовет отобразить контейнерный площадки;

- отобразить место захоронения негорючих неорганических остатков животных, павших от сибирской язвы, площадью 583 кв.м, расположенного в с. Ситовка;

- изменить территориальное зонирование земельного участка с кадастровым номером 48:13:0990127:2 с зоны промышленных, коммунальных предприятий и транспортных хозяйств IV и V класса опасности (П2) на зону зеленых насаждений общего пользования (Р1);

- в с. Ильино отобразить парк «Патриот» (земельный участок с кадастровым номером 48:13:0990127:2);

- отобразить аллею Отто Вагау, расположенную в с. Воскресеновка, по ул. Родниковая;

- земельный участок с кадастровым номером 48:13:1520201:52 отнести к территориальной зоне промышленных, коммунальных предприятий и транспортных хозяйств IV и V класса опасности (П2);

- изменить территориальное зонирование земельного участка площадью – 1580,25 кв.м., расположенного в с. Ситовка с зоны сельскохозяйственных угодий в границе населенного пункта (С1.1) на зону зеленых насаждений общего пользования (Р1);

- отобразить планируемую автодорогу общего пользования, в соответствии с утвержденным генеральным планом города Липецка.

Глава 2 Внесение изменений в правила землепользования и застройки

Текстовая часть.

В разделе 8. «Градостроительные регламенты о видах использования территории» **статью 8.3** «Перечень территориальных зон» читать в следующей редакции:

I. Жилые зоны

Ж1.1 Зона индивидуального жилищного строительства на территориях, требующих по инженерно – геологическим и иным условиям проведения дополнительных мероприятий по инженерной подготовке.

II. Зоны образования и просвещения

У1 Зона дошкольного, начального и среднего общего образования

III. Общественно-деловые зоны:

О1 Зона общественного центра.

О2 Зона обслуживания местного значения.

О3 Зона объектов здравоохранения.

О4 Зона спортивных и спортивно-зрелищных объектов

О5 Зона объектов внешнего транспорта.

О6 Зона объектов религиозного назначения

IV. Производственные зоны:

П1 Зона промышленных, коммунальных предприятий и транспортных хозяйств II и III класса опасности (500 м и 300 м).

П2 Зона промышленных, коммунальных предприятий и транспортных хозяйств IV и V класса опасности (100 м и 50 м).

V. Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры:

ИТ1 Зона транспортной инфраструктуры

ИТ2 Зона инженерной инфраструктуры

VI. Рекреационные зоны:

Р1 Зона зеленых насаждений общего пользования

Р2 Зона зеленых насаждений специального назначения

Р3 Рекреационно-природная зона

VII. Зоны сельскохозяйственного использования:

С1 Зона сельскохозяйственных угодий за границей населенного пункта.

С1.1 Зона сельскохозяйственных угодий в границе населенного пункта.

С2 Зона сельскохозяйственного производства.

С3 Зона садоводческих товариществ.

VIII. Зоны специального назначения:

СП1 Зона кладбищ.

СП2 Зона размещения скотомогильников и объектов по обращению с твердыми коммунальными отходами

IX. Лесной фонд

ЛФ Лесной фонд.

Статью 8.4 Жилые зоны читать в следующей редакции:

Индекс зоны Ж1.1
Зона индивидуального жилищного строительства на территориях, требующих по инженерно-геологическим и иным условиям проведения дополнительных мероприятий по инженерной подготовке

№	Тип регламента	Содержание регламента
1	Основные виды разрешенного использования	- Малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство; размещение дачных домов и садовых домов). - Для комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства. - Основной тип дома: одно-, двух- квартирный. - Объекты торговли и бытового обслуживания до 50 кв. м. общей площади.
2	Вспомогательные виды разрешенного использования	- Гаражи индивидуальных машин, встроенные или отдельно стоящие, открытые стоянки, но не более, чем два транспортных средства на один земельный участок. - Детские игровые площадки, площадки для отдыха взрослого населения - Хозяйственные постройки, строения для содержания домашнего скота и птицы - Сооружения, связанные с выращиванием цветов, фруктов, овощей (теплицы, парники, оранжереи) - Пункты первой медицинской помощи, объекты торгово-бытового назначения повседневного обслуживания - Сады, огороды. - Бани, сауны при условии централизованного канализования стоков.
3	Условно разрешенные виды использования	- Временные павильоны розничной торговли* - Объекты индивидуальной трудовой деятельности*
4	Архитектурно-строительные требования	**- Освоение территории целесообразно только в случае отсутствия других свободных участков на территории населенного пункта, так как требует дополнительных материальных затрат и мероприятий по инженерной подготовке территории (защита от**

		подтопления и затопления территории) Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: **Для индивидуального жилищного строительства:** - Минимальный размер земельного участка – 0,05 га. - Максимальный размер земельного участка – 0,30 га. **Для комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства** предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь не подлежат установлению. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %. - Освоение территории целесообразно только в случае отсутствия других свободных участков на территории населенного пункта, так как требует дополнительных материальных затрат и мероприятий по инженерной подготовке территории (защита от подтопления и затопления территории). - Минимальные противопожарные расстояния (табл. 1, прил. 1 СНиП 2.07.01-89*) могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции, освещенности и если обеспечивается непросматриваемость жилых помещений (комнат, кухонь) из окна в окно. - При проведении строительства строгое соблюдение красных линий, определяющих границы улиц. - Предельное количество этажей для основных строений — 3 этажа. - Для всех вспомогательных строений количество этажей - 1 (высота 3,5 м). - Линия застройки должна быть четко выражена, при этом ширина земельных участков («палисадников») от фасада зданий должна быть единообразной. - Одно-двухквартирный дом должен быть расположен от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов - не менее чем на 3 м. Расстояние от хозяйственных построек до красной линии улиц и проездов должно быть не менее 5 м. До границы соседнего земельного участка расстояния должны быть не менее: - от усадебного, одно-двухквартирного дома - 3 м.; - от постройки для содержания мелкого скота и птицы - 4 м.; - от других построек (бани, гаражи) - 1 м.; - от стволов высокорослых деревьев - 4 м., среднерослых - 2 м.; от кустарников - 1 м.; в соответствии с требованиями СП 30-102-99, СНиП 2.07.01.89*. - Строительство жилого дома, объем и качество строительства, оснащение инженерным оборудованием, внешнее благоустройство земельного участка, должны соответствовать требованиям, установленным в разрешении на строительство и утвержденному градостроительному плану. - От основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений в районах малоэтажной застройки расстояние от

		окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, по санитарным и бытовым условиям должно быть не менее 6 м., а расстояние до сарая для скота и птицы - не менее 15 м. Хозяйственные постройки следует размещать от границ участка на расстоянии не менее 1 м. При возведении на участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м. от границы соседнего участка, следует скат крыши ориентировать на свой участок. - Содержание скота и птицы допускается на участках площадью не менее 0,1 гектара. Состав и площади хозяйственных построек и построек для индивидуальной трудовой деятельности принимаются в соответствии с градостроительным планом земельного участка. - Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом требований, приведенных в приложении СНиП 2.07.01-89*. - Вспомогательные строения, за исключением гаражей, располагать со стороны улиц не допускается. - Иные параметры - в соответствии со СНиП 31-02-2001 «Дома жилые одноквартирные». - Ограждение земельных участков должно быть выполнено из качественных материалов и выглядеть эстетично. Со стороны улицы возможно как сплошное ограждение, так и проветриваемое, высотой не более 1,8 м. По границе с соседним земельным участком ограждения следует выполнять проветриваемыми, высотой не более 2м. По взаимному согласию смежных землепользователей допускается устройство сплошных ограждений - Архитектурно - планировочная структура новых массивов жилой застройки должна быть увязана по своим размерам и пропорциям с существующей планировочной структурой; - При размещении учреждений и предприятий обслуживания на территории малоэтажной застройки следует учитывать требования следующих документов: СНиП 2.07.01-89*, ВСН 62-91, СП 30-102-99.
5	Санитарно-гигиенические и экологические требования	- Водоснабжение следует производить от централизованных систем в соответствии со СНиП 2.04.02; **- Подключение только к централизованной системе канализации, так как площадка расположена во 2 поясе водозабора;** - Санитарная очистка территории; - Обустройство и озеленение прилегающих к земельным участкам тротуаров и газонов - Мусороудаление осуществлять путем вывоза бытовых отходов в контейнерах со специальных площадок, расстояние от которых до границ участков жилых домов, детских учебных заведений, озелененных площадок не менее 25 метров. - На жилых территориях, расположенных в границах санитарно-защитных зон, действуют дополнительные регламенты зон с особыми условиями использования в соответствии со статьей 9.2.
6	Защита от опасных природных процессов	- Проведение мероприятий по инженерной подготовке территории, включая вертикальную планировку с организацией отвода поверхностных вод. - Мониторинг уровня положения грунтовых вод;

		- Проведение дренажных работ с предварительным инженерно-строительным обоснованием по улицам с высоким уровнем грунтовых вод. В зависимости от результатов расчета дренажная сеть должна принимать формы общей или локальной защиты. - **Подсыпка, гидронамыв или берегоукрепление со строительством дамб на территориях, подверженных 1% затопляемости** - На территориях с высоким уровнем стояния грунтовых вод соблюдение требований дополнительных регламентов в соответствии со ст. 9.1 настоящих Правил. - Расстояние между проектируемой линией жилой застройкой и ближайшим краем лесного массива следует принимать не менее 15 м

* Объекты указанных видов использования могут размещаться только на земельных участках, примыкающих к красным линиям улиц и дорог, являющихся территориями общего пользования.

В статье **8.7 «Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры»** исключить *«Индекс зоны ИТ3» «Зона железной дороги»*.

В статью **8.10 «Зоны специального назначения»** *добавить «Индекс зоны СП2» «Зона размещения скотомогильников и объектов по обращению с твердыми коммунальными отходами»*

Индекс зоны СП2

Зона размещения скотомогильников и объектов по обращению с твердыми коммунальными отходами

№	Тип регламента	Содержание регламента
1	Разрешенные виды использования земельных участков	Размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, веществ, разрушающих озоновый слой, а также размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов (скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки
2	Вспомогательные виды разрешенного использования	не устанавливаются
3	Условно разрешенные виды использования	не устанавливаются
4	Строительные требования	-
5	Санитарно-гигиенические и экологические требования	Объекты должны располагаться с подветренной стороны по отношению к жилой застройке. Участок для размещения объекта должен располагаться на территориях с уровнем залегания подземных вод на глубине более 20 метров с коэффициентом фильтрации подстилающих пород не более 10 (-6) см/с. Не допускается размещение объектов на

		заболачиваемых и подтопляемых территориях, в границах водоохранных зон. Соблюдение требований СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» к режиму в санитарно-защитной зоне.

Графическая часть.

Перечень вносимых изменений приведен в главе 1 «Обоснование внесения изменений в правила землепользования и застройки». Данные изменения внесены в листы: «Карта градостроительного зонирования сельского поселения Введенский сельсовет с границами зон с особыми условиями использования территорий»; «Карта градостроительного зонирования с. Ильино и с. Никольское с границами зон с особыми условиями использования территорий»; «Карта градостроительного зонирования с. Введенка, с. Воскресеновка и с. Ситовка с границами зон с особыми условиями использования территорий».