

Утверждены
решением Совета депутатов
Старооскольского городского округа
от 25 февраля 2011 года № 545

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
СТАРООСКОЛЬСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА
БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Старый Оскол
2011 год**

ОГЛАВЛЕНИЕ

Оглавление.....	2
Введение.....	8
Часть I Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений.....	11
Глава 1 Общие положения по применению Правил.....	11
Статья 1 Основания введения Правил.....	11
Статья 2 Общие положения о карте градостроительного зонирования Старооскольского городского округа и градостроительных регламентах.....	11
Глава 2 Общие положения о регулировании администрацией городского округа землепользования и застройки территории Старооскольского городского округа	12
Статья 3 Содержание и сфера применения порядка землепользования и застройки территории Старооскольского городского округа.....	12
Статья 4 Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки Старооскольского городского округа	13
Статья 5 Землепользование и застройка земельных участков на территории Старооскольского городского округа, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.....	13
Статья 6 Землепользование и застройка территорий Старооскольского городского округа, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется и для которых градостроительные регламенты не устанавливаются	14
Статья 7 Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории Старооскольского городского округа.....	15
Статья 8 Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	15
Глава 3 Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории Старооскольского городского округа.....	15
Статья 9 Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории Старооскольского городского округа	15

Глава 4	Подготовка документации по планировке территории Старооскольского городского округа.....	16
Статья 10	Общие положения о подготовке документации по планировке территории Старооскольского городского округа.....	16
Глава 5	Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки территории Старооскольского городского округа.....	16
Статья 11	Общие положения о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки территории Старооскольского городского округа.....	16
Глава 6	Порядок внесения изменений в Правила.....	17
Статья 12	Порядок внесения изменений в настоящие Правила.....	17
Глава 7	Регулирование иных вопросов землепользования и застройки.....	17
Статья 13	Изъятие и резервирование земельных участков для государственных или муниципальных нужд.....	17
Статья 14	Общие положения об информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.....	17
Статья 15	Контроль за использованием земельных участков и объектов капитального строительства.....	17
Статья 16	Ответственность за нарушение законодательства о градостроительной деятельности.....	18
Часть II	Карта градостроительного зонирования Старооскольского городского округа.....	19
Глава 1	Карта градостроительного зонирования Старооскольского городского округа в части границ территориальных зон.....	19
Статья 1	Карта градостроительного зонирования Старооскольского городского округа в части границ территориальных зон.....	19
Статья 2	Описание границ территориальных зон.....	20
Глава 2	Карты градостроительного зонирования Старооскольского городского округа в части границ зон с особыми условиями использования территорий по природно-экологическим, санитарно - гигиеническим требованиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности.....	21

Статья 3	Карты границ зон с особыми условиями использования территорий по природно-экологическим, санитарно-гигиеническим требованиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности	21
Статья 4	Перечень зон с особыми условиями использования территорий по природно-экологическим, санитарно-гигиеническим требованиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности, отображенных на картах зон с особыми условиями использования территорий.....	21
Глава 3	Карта градостроительного зонирования Старооскольского городского округа в части границ зон с особыми условиями использования территорий, установленных в целях охраны объектов культурного наследия (зоны охраны объектов культурного наследия).....	22
Статья 5	Карта градостроительного зонирования Старооскольского городского округа в части границ зон с особыми условиями использования территории, установленных в целях охраны объектов культурного наследия.....	22
Статья 6	Перечень зон охраны объектов культурного наследия.....	23
Часть III	Градостроительные регламенты.....	24
Глава 4	Градостроительные регламенты в части видов и параметров разрешенного вида использования земельных участков и объектов капитального строительства соответствующих территориальных зон	24
Статья 7	Общие положения о градостроительных регламентах Старооскольского городского округа	24
Статья 8	Градостроительные регламенты по видам разрешенного использования в соответствии с территориальными зонами	24
Статья 9	Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для соответствующих территориальных зон.....	27
9.1.	Градостроительные регламенты жилых зон.....	27
9.2.	Градостроительные регламенты общественно-деловых зон.....	34
9.3.	Градостроительные регламенты производственных зон.....	37
9.4.	Градостроительные регламенты зон рекреационного назначения...	41
9.5.	Градостроительные регламенты зоны сельскохозяйственного использования.....	45

9.6.	Градостроительные регламенты зон инженерной и транспортной инфраструктур.....	46
9.7.	Градостроительные регламенты зоны специального назначения...	48
Статья 10	Требования к территориям особого контроля градостроительной деятельности.....	49
Статья 11	Требования к зеленым насаждениям на границах соответствующих зон	49
Статья 12	Требования к размещению автостоянок.....	50
Статья 13	Предельные разрешенные уровни воздействия на окружающую среду и человека в зависимости от назначения территориальных зон.....	50
Глава 5	Градостроительные регламенты в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории Старооскольского городского округа природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности	50
Статья 14	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон с особыми условиями использования территорий по природно-экологическим, санитарно-гигиеническим требованиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности.....	50
Статья 15	Описания ограничений градостроительных изменений на территории зон охраны водоемов.....	52
Статья 16	Ограничения градостроительных изменений на территории зон санитарной охраны водозаборов	54
Статья 17	Ограничения градостроительных изменений на территории зон охраны естественных ландшафтов и озелененных территорий, входящих в структуру природного комплекса Старооскольского городского округа	57
17.1.	Ограничения на пойменных территориях.....	57
17.2.	Ограничения на территориях зоны природных ландшафтов	58
17.3.	Ограничения, устанавливаемые в пределах зон особо охраняемых природных территорий.....	59
17.4.	Ограничения на территории рекреационных зон	60

Статья 18	Ограничения градостроительных изменений на территории зон экологических ограничений от стационарных техногенных источников.....	61
Статья 19	Ограничения на территории санитарно-защитных зон кладбищ.....	62
Статья 20	Ограничения на территории зон автодорог, железнодорожного транспорта, магистральных трубопроводов.....	62
Статья 21	Ограничения на территории санитарно-защитных зон источников электромагнитного излучения.....	63
Статья 22	Ограничения градостроительных изменений на территории зон динамических техногенных источников, источников загрязнения атмосферы.....	64
Статья 23	Ограничения градостроительных изменений на территории зон охраны объектов исторического и культурного наследия Старооскольского городского округа	64
Статья 24	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории Старооскольского городского округа, на которые действие регламента не распространяется в части территорий общего пользования.....	64
Статья 25	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории Старооскольского городского округа, на которые действие регламента не распространяется в части территорий линейных объектов.....	65
Статья 26	Ограничения использования земельных участков на территории Старооскольского городского округа, на которые действие регламента не распространяется в части территорий, предоставленных для добычи полезных ископаемых.....	65
Приложения.....		66
1.	Карта градостроительного зонирования Старооскольского городского округа Белгородской области. Границы территориальных зон.....	66
2.	Карта градостроительного зонирования Старооскольского городского округа Белгородской области. Границы территориальных зон г. Старый Оскол.....	67
3.	Карта границ зон с особыми условиями использования территорий по природно-экологическим, санитарно-гигиеническим требованиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности. Границы зон водных объектов.....	68

4. Карта границ зон с особыми условиями использования территорий по природно-экологическим, санитарно-гигиеническим требованиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности. Границы зон инженерной инфраструктуры..... 69
5. Карта границ зон с особыми условиями использования территорий по природно-экологическим, санитарно-гигиеническим требованиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности. Границы зон территорий зеленых насаждений и естественных ландшафтов..... 70
6. Карта градостроительного зонирования в части границ зон с особыми условиями использования территории, установленных в целях охраны объектов культурного наследия. Границы зон культурного наследия..... 71
7. Карта градостроительного зонирования в части границ зон с особыми условиями использования территории, установленных в целях охраны объектов культурного наследия. Границы зон объектов культурного наследия г. Старый Оскол (исторический центр города)..... 72

ВВЕДЕНИЕ

Правила землепользования и застройки Старооскольского городского округа (далее – Правила) разработаны в 2010 году в соответствии с муниципальным контрактом № 142/527 от 17 августа 2009 года.

Правила выполнены в соответствии с действующим законодательством, а также с учетом Методических рекомендаций по разработке схем зонирования территорий городов – МДС 30-1.99.

Правила устанавливают порядок осуществления градостроительной деятельности в Старооскольском городском округе в целях, предусмотренных действующим законодательством.

1. Правила землепользования и застройки включают:

Часть I. Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений, в том числе:

- порядок деятельности органов местного самоуправления по регулированию землепользования и застройки;

- порядок деятельности физических и юридических лиц по изменению видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- порядок деятельности органов местного самоуправления Старооскольского городского округа по подготовке документации по планировке территории;

- порядок проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

- порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки;

- порядок регулирования иных вопросов землепользования и застройки.

Часть II. Карта градостроительного зонирования территории Старооскольского городского округа.

На карте градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон. При этом соблюдается требование принадлежности каждого земельного участка только одной территориальной зоне.

Границы территориальных зон проведены по естественным линиям природных объектов, по границам различных земельных участков и линиям кварталов.

Карта градостроительного зонирования Старооскольского городского округа основывается на материалах генерального плана Старооскольского городского округа с детализацией по видам территориальных зон, отличающихся друг от друга градостроительными регламентами.

Часть III. Градостроительные регламенты.

Градостроительные регламенты устанавливают виды разрешенного использования 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, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Главы и разделы проекта выполнены:

Часть 1, юрист Никитина М.А.;
 Часть 2, глава 1, ст. 1 – главный архитектор проекта – Кононова Т.Н.;
 Часть 2, главы 3, ст. 5-7 – главный инженер проекта – Сапрыкин В.Е.;
 Часть 2, главы 2, ст. 3, 4 – инженеры проекта – Кононов В.И, Косаковская А.Е.

Часть 3 – главный архитектор проекта Кононова Т.Н, главный специалист Мирошников П.А.

Компьютерная графика – главный инженер проекта Сапрыкин В.Е., главный специалист Наговицина А.В.

Распечатка чертежей, материалов Правил – главный специалист Палладий М.С.

При разработке Правил использованы:

– материалы, предоставленные управлением архитектуры и градостроительства администрации Старооскольского городского округа;

– Петин А.Н. Родники Белогорья: Монография/А.Н. Петин, Л.Л. Новых. Белгород: КОНСТАНТА, 2009.-220с.;

– информационный бюллетень о состоянии геологической среды на территории за 2008 год. Белгородский территориальный центр государственного мониторинга геологической среды и водных объектов. Спиридонов А.И. и др.

Графические материалы подготовлены в соответствии с документами:

1. Перечень объектов местности и элементов содержания топографических карт и планов, запрещенных для открытого опубликования.

2. Свод правил и государственные стандарты.

Состав проектных материалов

№ п/п	Наименование материалов	Примечание
1.	Правила землепользования и застройки Старооскольского городского округа Белгородской области. Часть I. Порядок применения правил землепользования и застройки и внесение в них изменений.	Часть I, 2 экз., инв. № 23 н/с
2.	Правила землепользования и застройки Старооскольского городского округа Белгородской области. Часть II. Карта градостроительного зонирования Старооскольского городского округа. Часть III. Градостроительные регламенты.	Часть II, III, 2 экз., инв. № 24 н/с
3.	Карта градостроительного зонирования Старооскольского городского округа Белгородской области. Границы территориальных зон.	Приложение 1 без масштаба, формат А-3 инв. № 110 н/с
4.	Карта градостроительного зонирования Старооскольского городского округа Белгородской области. Границы территориальных зон г. Старый Оскол.	Приложение 2 без масштаба, формат А-3 инв. № 111 н/с

5.	Карта границ зон с особыми условиями использования территорий по природно-экологическим, санитарно-гигиеническим требованиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности. Границы зон водных объектов.	Приложение 3 без масштаба, формат А-3 инв. № 112 н/с
6.	Карта границ зон с особыми условиями использования территорий по природно-экологическим, санитарно-гигиеническим требованиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности. Границы зон инженерной инфраструктуры.	Приложение 4 без масштаба, формат А-3 инв. № 113 н/с
7.	Карта границ зон с особыми условиями использования территорий по природно-экологическим, санитарно-гигиеническим требованиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности. Границы зон территорий зеленых насаждений и естественных ландшафтов.	Приложение 5 без масштаба, формат А-3 инв. № 114 н/с
8.	Карта градостроительного зонирования в части границ зон с особыми условиями использования территории, установленных в целях охраны объектов культурного наследия. Границы зон культурного наследия.	Приложение 6 без масштаба, формат А-3 инв. № 115 н/с
9.	Карта градостроительного зонирования в части границ зон с особыми условиями использования территории, установленных в целях охраны объектов культурного наследия. Границы зон объектов культурного наследия г. Старый Оскол (исторический центр города).	Приложение 7 без масштаба, формат А-3 инв. № 116 н/с

ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ

Глава 1. Общие положения по применению Правил

Статья 1. Основания введения Правил

1. Правила являются нормативным правовым актом, принятым в соответствии с действующим законодательством, определяющим основные направления социально-экономического и градостроительного развития Старооскольского городского округа, охраны объектов культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

2. Правила обязательны к исполнению физическими, юридическими и должностными лицами, осуществляющими и контролирующими градостроительную деятельность на территории Старооскольского городского округа.

Статья 2. Общие положения о карте градостроительного зонирования Старооскольского городского округа и градостроительных регламентах

1. На карте градостроительного зонирования Старооскольского городского округа установлены границы территориальных зон с учетом функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом Старооскольского городского округа.

Границы территориальных зон установлены по линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений, по границам сформированных земельных участков и по иным границам в соответствии с действующим законодательством.

2. На карте градостроительного зонирования Старооскольского городского округа отображены:

- 1) границы территориальных зон;
- 2) границы зон с особыми условиями использования территории;
- 3) границы территорий объектов культурного наследия.

3. Градостроительные регламенты установлены Правилами в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах территориальных зон, установленных на карте градостроительного зонирования Старооскольского городского округа, кроме земель покрытых поверхностными водами, земель особо охраняемых природных территорий и государственного лесного фонда (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон, для которых в соответствии с федеральным законодательством градостроительные регламенты не устанавливаются.

4. Действие установленных Правилами градостроительных регламентов распространяется на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в границах территориальных зон, за исключением земельных участков, перечень которых определен Градостроительным кодексом Российской Федерации.

5. В градостроительных регламентах в отношении земельных участков и

объектов капитального строительства указаны:

1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: основные виды разрешенного использования; условно разрешенные виды использования; вспомогательные виды разрешенного использования;

2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в соответствии с действующим законодательством.

6. В отношении земельных участков и объектов капитального строительства применяются градостроительные регламенты, установленные для соответствующей территориальной зоны, в том числе предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

7. В случае если оформленный до вступления в силу Правил в установленном порядке земельный участок разделен границей территориальной зоны, то ко всей его территории применяется правовой режим, установленный градостроительным регламентом территориальной зоны, в границы которой входит большая по площади часть земельного участка.

8. Границы зон с особыми условиями использования территорий, устанавливаемые в соответствии с действующим законодательством, не отображенные на карте градостроительного зонирования Старооскольского городского округа, вносятся в Правила после их утверждения в установленном действующим законодательством порядке.

9. Границы объектов культурного наследия и выявленных объектов культурного наследия, дополнительно включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в соответствии с действующим законодательством, а также границы вновь установленных особо охраняемых природных территорий вносятся в Правила после их утверждения в установленном действующим законодательством порядке.

Глава 2. Общие положения о регулировании администрацией городского округа землепользования и застройки территории Старооскольского городского округа

Статья 3. Содержание и сфера применения порядка землепользования и застройки территории Старооскольского городского округа

1. Регулирование администрацией городского округа землепользования и застройки территории Старооскольского городского округа осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством.

2. Изменение объектов капитального строительства осуществляется в соответствии с порядком землепользования и застройки территории Старооскольского городского округа, кроме случаев:

1) ремонта существующих объектов капитального строительства, при проведении которого не затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов;

2) проведения переустройства и (или) перепланировки помещений;

3) замены инженерного и технологического оборудования.

Указанные изменения объектов капитального строительства осуществляются с соблюдением технических регламентов, иных нормативных требований в соответствии с действующим законодательством.

Статья 4. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки Старооскольского городского округа

1. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройке Старооскольского городского округа (далее – Комиссия) является постоянно действующим, консультативным, коллегиальным совещательным органом при главе администрации Старооскольского городского округа, и образована в следующих целях:

а) обеспечения подготовки проекта правил землепользования и застройки Старооскольского городского округа (далее – проект Правил);

б) проведения публичных слушаний по обсуждению подготовленного проекта Правил и представления после внесения необходимых изменений проекта Правил главе администрации Старооскольского городского округа;

в) обеспечения применения Правил после их утверждения (в части проведения публичных слушаний в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации).

2. Комиссия осуществляет свою деятельность в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом Российской Федерации и Положением о Комиссии, утвержденным постановлением главы администрации Старооскольского городского округа.

Статья 5. Землепользование и застройка земельных участков на территории Старооскольского городского округа, на которые распространяется действие градостроительных регламентов

1. Землепользование и застройка земельных участков на территории Старооскольского городского округа, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, могут осуществляться правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства с соблюдением разрешенного использования объектов их прав.

2. При использовании и застройке земельных участков положения и требования градостроительных регламентов, содержащиеся в Правилах, обязательны для соблюдения наряду с техническими регламентами, региональными нормативами градостроительного проектирования, иными нормативно-техническими документами и обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований.

4. Для применения условно разрешенного вида использования земельных

участков и объектов капитального строительства необходимо получение разрешения. Выдача указанного разрешения осуществляется в порядке, установленном статьей 9 Части I Правил.

5. Установленные в границах одной территориальной зоны основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства могут применяться одновременно с условно разрешенными видами использования земельных участков и объектов капитального строительства при условии предоставления соответствующего разрешения в порядке, установленном статьей 9 Части I Правил.

6. Дополнительно по отношению к основным видам разрешенного использования и к условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, и только совместно с ними, могут применяться указанные в градостроительном регламенте вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

7. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположен на территории зон с особыми условиями использования территорий, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью ограничений, установленных в соответствии с действующим законодательством. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

8. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования Старооскольского городского округа в части границ территориальных зон.

9. Разрешения на строительство, выданные до вступления в силу Правил, действуют вплоть до их изменения, истечения сроков их действия или наступления иных обстоятельств, прекращающих их действие. Указанные разрешения действуют также в случае продления сроков их действия или переоформления переуступки прав на строительство иным лицам в соответствии с действующим законодательством.

Статья 6. Землепользование и застройка территорий Старооскольского городского округа, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется и для которых градостроительные регламенты не устанавливаются

Использование земельных участков на территории Старооскольского городского округа, на которые в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации действие градостроительных регламентов не распространяется и для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется действующим законодательством.

Статья 7. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории Старооскольского городского округа

1. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства на территории Старооскольского городского округа осуществляется правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства в границах объектов их прав в соответствии с требованиями, установленными Градостроительным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами, а так же нормативно-правовыми актами Белгородской области и Старооскольского городского округа, устанавливающими особенности осуществления указанной деятельности в Старооскольском городском округе.

2. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров, либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в администрацию городского округа.

Указанное разрешение может быть предоставлено только для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

Статья 8. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства правообладателями земельных участков осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Порядком организации и проведения публичных слушаний в Старооскольском городском округе, Положением о Комиссии.

Глава 3. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории Старооскольского городского округа

Статья 9. Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории Старооскольского городского округа

1. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Порядком организации и проведения публичных слушаний в Старооскольском городском округе, Положением о Комиссии.

Глава 4. Подготовка документации по планировке территории Старооскольского городского округа

Статья 10. Общие положения о подготовке документации по планировке территории Старооскольского городского округа

1. Документация по планировке территории в Старооскольском городском округе разрабатывается правообладателями земельных участков, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Координацию работ по подготовке, проверке, согласованию и утверждению документации по планировке территории в Старооскольском городском округе, осуществляет управление архитектуры и градостроительства департамента по строительству администрации Старооскольского городского округа.

3. Состав и содержание документации по планировке территории в Старооскольском городском округе определены Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Глава 5. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки территории Старооскольского городского округа

Статья 11. Общие положения о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки территории Старооскольского городского округа

1. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки территории Старооскольского городского округа (далее – публичные слушания) проводятся в целях:

- информирования населения по вопросам землепользования и застройки в Старооскольском городском округе, реализации права физических и юридических лиц контролировать принятие органами местного самоуправления Старооскольского городского округа решений в указанной области и обеспечения права участия граждан в принятии указанных решений;

- предотвращения ущерба, который может быть нанесен пользователям и правообладателям объектов капитального строительства, находящихся в непосредственной близости к земельным участкам, на которых планируется осуществить строительство, реконструкцию, как и владельцам объектов капитального строительства, по поводу которых испрашивается специальное разрешение.

2. Организация и проведение Публичных слушаний осуществляется управлением архитектуры и градостроительства департамента по строительству администрации Старооскольского городского округа в соответствии с Уставом Старооскольского городского округа и Порядком организации и проведения публичных слушаний в Старооскольском городском округе.

Глава 6. Порядок внесения изменений в Правила

Статья 12. Порядок внесения изменений в Правила

1. Порядок внесения изменений в Правила определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Координацию работ по внесению изменений в Правила осуществляет Комиссия в соответствии с Положением о Комиссии.

Глава 7. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки

Статья 13. Изъятие и резервирование земельных участков для государственных или муниципальных нужд

1. Порядок изъятия, в том числе путем выкупа земельных участков и объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, определяется гражданским и земельным законодательством.

2. Порядок резервирования земель для государственных и муниципальных нужд определяется Положением о резервировании земель для государственных и муниципальных нужд, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации.

Статья 14. Общие положения об информационной системе обеспечения градостроительной деятельности

1. Информационная система обеспечения градостроительной деятельности Старооскольского городского округа – организованный в соответствии с требованиями действующего законодательства о градостроительной деятельности свод документированных сведений о развитии территорий, об их застройке, о земельных участках, об объектах капитального строительства и иных необходимых для осуществления градостроительной деятельности сведений.

Сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности являются открытыми и общедоступными, за исключением сведений, отнесенных федеральными законами к категории ограниченного доступа.

2. Организация и ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности осуществляется управлением архитектуры и градостроительства департамента по строительству администрации Старооскольского городского округа.

3. В информационную систему обеспечения градостроительной деятельности направляются и размещаются сведения, копии документов и материалов, состав которых определен Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Статья 15. Контроль за использованием земельных участков и объектов капитального строительства

1. Контроль за использованием земельных участков и объектов капитального строительства осуществляют должностные лица надзорных и контролирующих органов, которым в соответствии с действующим законодательством

предоставлены такие полномочия.

2. Администрация Старооскольского городского округа:

- осуществляет контроль за использованием по назначению и сохранностью земельных участков на территории Старооскольского городского округа (муниципальный земельный контроль);

- осуществляет в пределах своей компетенции необходимые действия по устранению выявленных нарушений в области управления земельными участками;

- обеспечивает в рамках имеющейся компетенции защиту интересов Старооскольского городского округа в судах, в том числе путем направления заявлений, исковых заявлений и жалоб.

3. Муниципальный контроль за использованием земель в Старооскольском городском округе осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и соответствующими нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Старооскольского городского округа.

Статья 16. Ответственность за нарушение законодательства о градостроительной деятельности

За нарушение законодательства о градостроительной деятельности физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ СТАРООСКОЛЬСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА

Глава 1. Карта градостроительного зонирования Старооскольского городского округа в части границ территориальных зон

Статья 1. Карта градостроительного зонирования Старооскольского городского округа в части границ территориальных зон

Карта градостроительного зонирования Старооскольского городского округа, в части границ территориальных зон, представлена в виде картографического документа, прилагаемого к Части II, являющегося неотъемлемой частью Правил (приложения № 1, № 2).

На картах градостроительного зонирования отображены границы следующих территориальных зон:

Жилые зоны:

1) зона «Ж-1» – зона застройки многоэтажными жилыми домами – кварталы и микрорайоны, предназначенные для многоквартирных, многоэтажных жилых домов в 5 этажей и выше;

2) зона «Ж-2» – зона застройки малоэтажными жилыми домами – кварталы многоквартирных жилых домов от 2 до 4 этажей и зона реконструкции центральной части города Старый Оскол;

3) зона «Ж-3» – зона застройки индивидуальными жилыми домами – для индивидуального жилищного строительства с земельными участками площадью от 800 до 1500 кв. м и ведения личного подсобного хозяйства в границах сельских территорий с земельными участками от 1500 до 4000 кв. м, а также для размещения жителей с селяемых населенных пунктов;

4) зона «Ж-4» – зона для ведения садоводства и дачного хозяйства – для размещения в черте населенных пунктов дачных участков и участков для садоводства.

Общественно-деловые зоны:

1) зона «ОД-1» – зоны делового, общественного и коммерческого назначения для широкого спектра коммерческих и обслуживающих функций застройки, формирующей общественно-деловой центр города Старый Оскол, включающий объекты здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан;

2) зона «ОД-2» – зоны делового, общественного и коммерческого назначения исторического центра города Старый Оскол, устанавливающие широкий спектр коммерческих и обслуживающих функций застройки, формирующей общественно-деловой исторический центр города, включающий объекты социального, культурного, спортивного назначения, здравоохранения, среднего профессионального и высшего профессионального образования, общественного питания с ограничением высоты новых объектов капитального строительства до 5 этажей в зоне регулирования застройки, примыкающей к охраняемым зонам объектов культурного наследия (памятникам истории и

культуры).

Производственные зоны:

1) зона «П-1» – зона для размещения производственно-коммунальных объектов I класса санитарной классификации предприятий, расположенных за пределами селитебной территории;

2) зона «П-2» – зона для размещения производственно-коммунальных объектов II класса санитарной классификации предприятий, расположенных за пределами селитебной территории;

3) зона «П-3» – зона для размещения производственно-коммунальных объектов III класса санитарной классификации предприятий, расположенных за пределами селитебной территории;

4) зона «П-4» – зона для размещения производственно-коммунальных объектов IV и V классов санитарной классификации предприятий, расположенных за пределами селитебной территории.

Зона инженерной и транспортной инфраструктур:

зона «Т» – зона для размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктур – аэропорт, автовокзалы, гаражно-строительные кооперативы, автозаправочные станции, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного и автомобильного транспорта, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

Зоны специального назначения:

1) зона «С-1» – зона для размещения кладбищ;

2) зона «С-2» – зона для размещения скотомогильников;

3) зона «С-3» – зона для размещения следственного изолятора.

Зоны сельскохозяйственного использования:

1) зона «Сх-1» – зона садоводческих товариществ и дачных кооперативов за чертой населенных пунктов;

2) зона «Сх-2» – зона фруктовых и ягодных садов за чертой населенных пунктов.

Статья 2. Описание границ территориальных зон

1. Территориальные зоны Старооскольского городского округа, отраженные на карте, соответствуют действительному положению на местности, координаты характерных точек границ зон вычислены в местной системе координат и сохранены в электронном виде.

2. Точное местоположение границ указанных зон и территорий подлежит установлению в соответствии с действующим законодательством в составе проектов планировок соответствующих видов зон с последующим внесением изменений в Правила в соответствии с действующим законодательством.

Глава 2. Карты градостроительного зонирования Старооскольского городского округа в части границ зон с особыми условиями использования территорий по природно-экологическим, санитарно-гигиеническим требованиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности

Статья 3. Карты границ зон с особыми условиями использования территорий по природно-экологическим, санитарно-гигиеническим требованиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности

1. Карты границ зон с особыми условиями использования территорий Старооскольского городского округа по природно-экологическим, санитарно-гигиеническим требованиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности представлены в форме картографических документов, прилагаемых к Части II Правил, являющихся неотъемлемой частью Правил (приложения № 3, № 4, № 5).

2. На картах зон с особыми условиями использования территорий, входящих в состав карты градостроительного зонирования Старооскольского городского округа отображено местоположение границ зон с особыми условиями использования территории, устанавливаемых по природно-экологическим, санитарно-гигиеническим требованиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности на основе действующих нормативных документов.

3. Точное местоположение границ указанных зон и территорий подлежит установлению в соответствии с действующим законодательством в составе проектов планировок соответствующих видов зон и внесению в качестве изменений в Правила.

4. Зоны с особыми условиями использования территорий Старооскольского городского округа по природно-экологическим, санитарно-гигиеническим требованиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности отраженные на карте, соответствуют действительному положению на местности, координаты характерных точек границ зон вычислены в местной системе координат и сохранены в электронном виде.

5. Санитарно-защитные зоны предприятий совмещены с другими территориальными зонами, рассматриваются как налагающие ограничения на основную и вспомогательную деятельность соответствующей территориальной зоны и самостоятельной территориальной зоны, за исключением зоны Н-5 (приложение № 3), не образуют.

Статья 4. Перечень зон с особыми условиями использования территорий по природно-экологическим, санитарно-гигиеническим требованиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности, отображенных на картах зон с особыми условиями использования территорий

На картах зон с особыми условиями использования территорий, входящих в состав карты градостроительного зонирования Старооскольского городского округа, отображены следующие виды территориальных зон с особыми условиями использования территорий по природно-экологическим, санитарно-гигиеническим требованиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности:

1. В составе зон с особыми условиями использования водных объектов по нормативному режиму отображены следующие зоны (приложение № 3):

1) зона «Н-1» – зона прибрежных защитных полос;

- 2) зона «Н-2» – водоохранная зона;
- 3) зона «Н-3» – зона санитарной охраны источников водоснабжения (родники);
- 4) зона «Н-4» – зона санитарной охраны источников водоснабжения (скважины на подземные воды);
- 5) зона «Н-6» – зона территорий отстойников;
- 6) зона «Н-7» – зона катастрофического затопления при разрушении плотины Старооскольского водохранилища;
- 7) зона «Н-8» – зона затопления паводком 1 % обеспеченности;
- 8) зона «Н-9» – зона водозаборов.

2. В составе зон с особыми условиями использования территории по санитарно-гигиеническим требованиям отображена следующая зона (приложение № 3):

зона «Н-5» – санитарно-защитные зоны предприятий.

3. В составе зон с особыми условиями использования инженерной и транспортной инфраструктур по нормативному режиму, отображены следующие зоны (приложение № 4):

- 1) зона «Н-10» – зона обслуживания линий электропередач;
- 2) зона «Н-11» – зона обслуживания магистральных газопроводов;
- 3) зона «Н-12» – зона обслуживания нефтепровода;
- 4) зона «Н-13» – зона железнодорожного транспорта;
- 5) зона «Н-14» – зона трамвайного транспорта;
- 6) зона «Н-15» – зона автомобильного транспорта межрегионального значения;
- 7) зона «Н-16» – зона автомобильного транспорта регионального значения;
- 8) зона «Н-17» – зона автомобильного транспорта Старооскольского городского округа;
- 9) зона «Н-18» – зона автомобильного транспорта местного значения;
- 10) зона «Н-19» – зона строительства перспективной автомобильной дороги.

4. В составе зон рекреационного назначения отображены следующие зоны (приложения № 2, № 5):

- 1) зона «Р-1» – зона для размещения Государственного лесного фонда;
- 2) зона «Р-2» – зона для размещения городского леса;
- 3) зона «Р-3» – зона для размещения парков;
- 4) зона «Р-4» – зона для размещения особо охраняемых природных территорий;
- 5) зона «Пл» – зона для размещения природного ландшафта.

Глава 3. Карта градостроительного зонирования Старооскольского городского округа в части границ с особыми условиями использования территорий, установленных в целях охраны объектов культурного наследия (зоны охраны объектов культурного наследия)

Статья 5. Карта градостроительного зонирования Старооскольского городского округа в части границ зон с особыми условиями использования территорий, установленных в целях охраны объектов культурного наследия

1. Карты градостроительного зонирования Старооскольского городского округа в части границ зон с особыми условиями использования территории,

установленных в целях охраны объектов культурного наследия (зоны охраны объектов культурного наследия) представлена в форме картографического документа, являющегося неотъемлемой частью Правил (приложения № 6, № 7).

На картах отображены границы зон с особыми условиями использования территории, установленные в целях охраны объектов культурного наследия (зон охраны объектов культурного наследия), расположенные на территории Старооскольского городского округа.

Территории и название памятников культурного наследия обозначены на картах градостроительного зонирования порядковыми номерами.

2. Зоны охраны объектов культурного наследия установлены в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия в их исторической среде на сопряженной с ними территории зоны охраны объектов культурного наследия. Точное местоположение границ указанных зон и территорий подлежит установлению в соответствии с действующим законодательством в составе проектов планировок соответствующих видов зон и внесению в качестве изменений в Правила.

Статья 6. Перечень зон охраны объектов культурного наследия

1. На картах зон с особыми условиями использования территорий по требованиям охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), входящих в состав карты градостроительного зонирования Старооскольского городского округа отображены, следующие виды зон с особыми условиями использования территорий (приложения № 6, № 7):

- 1) зона «К-1» – зона объектов культурного наследия – памятников архитектуры;
- 2) зона «К-2» – зона объектов культурного наследия – памятников истории;
- 3) зона «К-3» – зона охраняемого археологического слоя – памятников археологии.

2. В целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), применительно к которым решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, на территориях их охранных зон устанавливаются ограничения использования земельных участков и осуществления градостроительных изменений.

3. После проведения государственной историко-культурной экспертизы, утверждения реестра памятников культурного наследия в установленном законодательством Российской Федерации порядке, соответствующие изменения должны быть внесены в Правила в соответствии с действующим законодательством.

4. В случае несоответствия параметров объектов капитального строительства, расположенных в охранных зонах объектов культурного наследия, градостроительным регламентам, установленным в Правилах, необходимо согласование органа охраны объектов культурного наследия, уполномоченного в области охраны объектов культурного наследия.

ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Глава 4. Градостроительные регламенты в части видов и параметров разрешенного вида использования земельных участков и объектов капитального строительства соответствующих территориальных зон

Статья 7. Общие положения о градостроительных регламентах Старооскольского городского округа

1. Градостроительные регламенты установлены Правилами в пределах Старооскольского городского округа, границ территориальных зон, в соответствии с требованиями действующего законодательства. Градостроительными регламентами определяется правовой режим в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны.

2. На карте и схемах градостроительного зонирования территории Старооскольского городского округа:

- выделены территориальные зоны в соответствии с пунктом 3 настоящей статьи;

- обозначены границы зон с особыми условиями использования территорий: санитарно-защитные зоны, водоохранные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия, зоны особого контроля градостроительной деятельности, иные зоны охраны, установленные в соответствии с федеральным законодательством;

- обозначены зоны особо охраняемых территорий, зеленых насаждений.

3. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации на карте градостроительного зонирования в пределах Старооскольского городского округа, установлены следующие виды территориальных зон:

Кодовое обозначение	Наименование зоны
Ж-1 ÷ Ж-4	– жилые зоны
ОД-1 ÷ ОД-2	– общественно-деловые зоны
П-1 ÷ П-4	– производственные зоны
Т	– зона инженерной и транспортной инфраструктур
Р-1 ÷ Р-4, Пл	– зоны рекреационного назначения
С-1 ÷ С-3	– зоны специального назначения
Н-1 ÷ Н-19	– зоны с особыми условиями использования территорий
К-1 ÷ К-3	– зоны охраны объектов культурного наследия
Сх-1 ÷ Сх-2	– зоны сельскохозяйственного использования

Статья 8. Градостроительные регламенты по видам разрешенного использования в соответствии с территориальными зонами

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

- а) основные виды разрешенного использования земельных участков и

объектов капитального строительства – виды деятельности, объекты капитального строительства, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено применительно к соответствующим территориальным зонам и выбор таких видов деятельности и объектов осуществляется самостоятельно (без дополнительных разрешений и согласований) правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, при условии соблюдения требований технических регламентов;

б) условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – виды деятельности, объекты капитального строительства, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу перечисления этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам, при условии получения разрешения в порядке, определенном Градостроительным кодексом Российской Федерации и Части I Правил и обязательного соблюдения требований технических регламентов;

в) вспомогательные виды разрешенного использования недвижимости, допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляются совместно с ними.

2. Для всех основных и условно разрешенных видов использования вспомогательными видами разрешенного использования являются следующие:

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

- объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, и иные подобные объекты, обеспечивающие потребности работников основных и условно разрешенных видов использования;

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

- объекты инженерной инфраструктуры, необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

- автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, подземные и многоэтажные);

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

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

- площадки хозяйственные, в том числе для мусоросборников;

- площадки для выгула собак;

- общественные туалеты (кроме встроенных в жилые дома).

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

4. Для земельных участков с объектами основных и условно разрешенных видов использования, представленных площадками или открытыми сооружениями (рынки, автомобильные стоянки и т.п.), территория, отводимая под

вспомогательные виды использования, не должна превышать 25 % от площади земельного участка.

5. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

6. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований.

7. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.

8. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом Российской Федерации, Правилами.

9. Градостроительные регламенты установлены на основании и с учетом требований следующих нормативных документов:

- Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- Земельного кодекса Российской Федерации;
- Водного кодекса Российской Федерации;
- Лесного кодекса Российской Федерации;
- Закона Белгородской области от 10 июля 2007 года № 133 «О регулировании градостроительной деятельности в Белгородской области»;
- Постановления Правительства Белгородской области от 09 декабря 2008 года № 293-пп «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования смешанной жилой застройки в Белгородской области»;
- Постановления Правительства Белгородской области от 19 ноября 2007 года № 264-пп «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования жилых зон реконструируемых городских территорий Белгородской области»;
- СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СНиП 23-05-95 «Естественное и искусственное освещение»;
- СНиП 30-02-97 «Планировка и застройка территорий садоводческих объединений граждан, здания и сооружения»;
- СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения»;
- СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Питьевая вода и водоснабжение населенных мест. Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;

- СанПиН 2.1.4.1175-02 «Гигиенические требования к качеству воды нецентрализованного водоснабжения. Санитарная охрана источников»;
- МДС 30-1.99 «Методические рекомендации по разработке схем зонирования территории городов»;
- СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства».

Статья 9. Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для соответствующих территориальных зон

9.1. Градостроительные регламенты жилых зон

Ж-1 – ЗОНА ЗАСТРОЙКИ МНОГОЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

Зона предназначена для застройки многоквартирными многоэтажными (преимущественно 5 и выше этажей) жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Основные виды разрешенного использования:

- Многоквартирные жилые дома 5-16 этажей;
- Многофункциональные обслуживающие, административные, деловые, объекты в комплексе с жилыми зданиями и без них;
- Объекты среднего профессионального и высшего профессионального образования, общеобразовательные школы;
- Детские дошкольные учреждения;
- Многопрофильные учреждения дополнительного образования;
- Амбулаторно-поликлинические учреждения;
- Больницы;
- Пункты оказания первой медицинской помощи;
- Аптеки;
- Гостиницы;
- Магазины;
- Учреждения культуры и искусства, мемориальные комплексы, памятные объекты;
- Административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации, научно-исследовательские учреждения;
- Объекты бытового обслуживания;
- Предприятия общественного питания;
- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства;
- Многоуровневые парковки;
- Скверы, сады, бульвары.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- Гаражи индивидуальных легковых автомобилей и ведомственных автомобилей специального назначения:
 - подземные,
 - полуподземные,

- многоуровневые,
- встроенные или встроенно-пристроенные,
- боксового типа для инвалидов;

Автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей;

Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей и ведомственных автомобилей специального назначения;

Гостевые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей:

- подземные или полуподземные,
- многоуровневые;

Детские площадки, площадки для отдыха;

Площадки для выгула собак;

Вспомогательные объекты энергетики и коммунального хозяйства (трансформаторные подстанции (далее ТП) и другие);

Культовые здания.

Условно разрешенные виды использования:

Многоквартирные жилые дома выше 16 этажей;

Многоквартирные жилые дома 2-3 этажа;

Школы-интернаты;

Временные торговые объекты.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1	Минимальный отступ зданий от красной линии	м	5
2	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	м	25
3	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
4	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I и II степени огнестойкости	м	6
5	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8
6	Максимальная высота здания	м	55

Ж-2 – ЗОНА ЗАСТРОЙКИ МАЛОЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

Зона предназначена для застройки малоэтажными (до 4 этажей) и блокированными жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Зона также предназначена для реконструкции исторической части города.

Застройка малоэтажных исторических районов осуществляется с учетом ограничений, определенных проектом зон охраны объектов культурного наследия, по согласованию с уполномоченными органами в области охраны объектов

культурного наследия.

Основные виды разрешенного использования:

Многоквартирные жилые дома 2-4 этажа;

Блокированные жилые дома 1-3 этажа с придомовыми земельными участками;

Индивидуальные жилые дома в 1-3 этажа с придомовыми земельными участками и дворовыми постройками;

Общеобразовательные школы;

Многопрофильные учреждения дополнительного образования;

Детские дошкольные учреждения;

Специальные жилые дома для престарелых и инвалидов;

Объекты здравоохранения;

Аптеки;

Гостиницы;

Магазины;

Библиотеки;

Учреждения культуры и искусства;

Административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации;

Мемориальные комплексы, памятные объекты;

Информационные туристические центры;

Отделения, участковые пункты милиции;

Объекты бытового обслуживания;

Предприятия общественного питания;

Учреждения жилищно-коммунального хозяйства;

Скверы, сады, бульвары.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

Гаражи индивидуальных легковых автомобилей и ведомственных автомобилей специального назначения:

– подземные,

– полуподземные,

– многоуровневые (до 4 этажей),

– встроенные или встроенно-пристроенные,

– боксового типа для инвалидов;

Автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей и ведомственных автомобилей специального назначения;

Гостевые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей:

– подземные или полуподземные,

– многоуровневые (до 4 этажей);

Садово-дачное хозяйство;

Детские площадки, площадки для отдыха;

Площадки для выгула собак;

Вспомогательные объекты энергетики и коммунального хозяйства (ТП и другие).

Условно разрешенные виды использования:

Многоквартирные жилые дома 5-8 этажей;

Школы-интернаты;

Временные торговые объекты.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1	Минимальный отступ зданий от красной линии	м	5
2	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	м	25
3	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-3 этажа	м	15
4	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 4 этажа	м	20
5	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий и торцами таких зданий с окнами из жилых комнат	м	10
6	Минимальная глубина участка (n – ширина жилой секции)	м	15+n
7	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
8	Максимальная высота здания	м	27
9	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I и II степени огнестойкости	м	6
10	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8
11	Площадь приквартирного участка в застройке блокированного типа без площади застройки	м ²	60-100
12	Площадь приквартирного участка в застройке многоквартирных 2-4 этажных домов (в том числе только для квартир первых этажей) без площади застройки	м ²	30-60

Ж-3 – ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

Зона предназначена для низкоплотной застройки индивидуальными жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Основные виды разрешенного использования:

Блокированные жилые дома 1-3 этажа с придомовыми земельными участками;

Индивидуальные жилые дома в 1-3 этажа с придомовыми земельными участками и дворовыми постройками;

Детские дошкольные учреждения;

Общеобразовательные школы;

Многопрофильные учреждения дополнительного образования;

Амбулаторно-поликлинические учреждения;

Аптеки;

Пункты оказания первой медицинской помощи;

Отделения, участковые пункты милиции;
Магазины (торговой площадью не более 350 кв. м).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

Гаражи индивидуальные на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля и ведомственных автомобилей специального назначения;

Встроенный в жилой дом гараж на 1-2 легковых автомобиля;

Гостевые автостоянки;

Автостоянки для постоянного хранения ведомственных автомобилей специального назначения;

Садово-дачное хозяйство;

Детские площадки, площадки для отдыха;

Площадки для выгула собак;

Вспомогательные объекты энергетики и коммунального хозяйства (ТП и другие).

Условно разрешенные виды использования:

Многоквартирные жилые дома 2-4 этажа;

Специальные жилые дома для престарелых и инвалидов;

Административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации районного и локального уровня;

Гостиницы;

Физкультурно-оздоровительные сооружения;

Объекты бытового обслуживания;

Предприятия общественного питания;

Временные торговые объекты;

Учреждения жилищно-коммунального хозяйства.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1	Минимальное расстояние от зданий и сооружений до красной линии улиц	м	5
2	Минимальное расстояние от зданий и сооружений до красной линии проездов	м	3
3	Минимальное расстояние от зданий и сооружений до границы соседнего участка	м	3
4	Минимальное расстояние от прочих построек (бань, гаражей и др.) до соседнего участка Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований	м	1
5	Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках	м	6
6	Минимальное расстояние от границ земельного участка до: основного строения хозяйственных и прочих строений открытой стоянки отдельно стоящего гаража	м	3 1 1 1
7	Минимальное расстояние от основных строений до отдельно		

	стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», СанПиН 42-128-4690-88 «Санитарные правила содержания территорий населенных мест»		
8	Минимальная площадь земельного участка, вновь образуемого для индивидуального жилого дома (включая площадь застройки) Максимальная площадь земельного участка, с учетом фактического землепользования и зарегистрированных имущественных прав (кроме случаев, предусмотренных законодательством) для индивидуального жилищного строительства	м ²	800 Не более 1500

Для всех основных строений количество надземных этажей – 3, включая мансардный этаж.

Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха конька скатной кровли – не более 7 м, исключая шпили, флагштоки.

Вспомогательные строения, за исключением гаража, размещать перед основными строениями со стороны улиц не допускается.

Ж-4 – ЗОНА ДЛЯ ВЕДЕНИЯ САДОВОДСТВА И ДАЧНОГО ХОЗЯЙСТВА

Зона предназначена для размещения садовых и дачных участков с правом возведения строений и используемых населением в целях отдыха и выращивания сельскохозяйственных культур.

Основные виды разрешенного использования:

Садовое и дачное хозяйство;

Садовые и дачные дома, включая мансардный этаж и цоколь;

Дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.);

Пункты оказания первой медицинской помощи;

Отделения, участковые пункты милиции;

Аптеки;

Сезонные обслуживающие объекты.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

Индивидуальные гаражи на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля;

Встроенный в жилой дом гараж на 1-2 легковых автомобиля;

Гостевые автостоянки;

Детские площадки, площадки для отдыха;

Площадки для выгула собак.

Условно разрешенные виды использования:

Конфессиональные объекты;

Магазины;

Временные торговые объекты.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1	Минимальное расстояние от строения до красной линии улиц	м	3
2	Минимальное расстояние от строения до красной линии проездов	м	3
3	Минимальное расстояние от строения до соседнего участка	м	3
4	Минимальное расстояние от других построек	м	1
5	Минимальные противопожарные расстояния между строениями, в том числе блокированными из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон и т.п.)	м	6
6	Минимальные противопожарные расстояния между строениями, в том числе блокированными из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон и т.п.) с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными трудногорючими и негорючими материалами	м	8
7	Минимальные противопожарные расстояния между строениями, в том числе блокированными домами и жилыми строениями из древесины, каркасных ограждающих конструкций из негорючих, трудногорючих и горючих материалов	м	15
8	Минимальные противопожарные расстояния между строениями, в том числе блокированными из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон и т.п.) и из древесины, каркасных ограждающих конструкций из негорючих, трудногорючих и горючих материалов	м	10
9	Минимальные противопожарные расстояния между строениями, в том числе блокированными из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон и т.п.) с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными трудногорючими и негорючими материалами и домами и строениями из древесины, каркасных ограждающих конструкций из негорючих, трудногорючих и горючих материалов	м	10
10	Минимальное расстояние от границ земельного участка до: основного строения хозяйственных и прочих строений открытой стоянки отдельно стоящего гаража	м	3 1 1 1
11	Минимальное расстояние от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений – в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», СанПиН 42-128-4690-88 «Санитарные правила содержания территорий населенных мест»		
12	Площадь земельного участка для садовых и дачных домов	м ²	400 - 1000

Для всех основных строений количество надземных этажей – до двух с возможным использованием мансардного этажа.

Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха конька скатной кровли – не более 7 м.

Вспомогательные строения размещать перед основными строениями со стороны улиц не допускается.

9.2. Градостроительные регламенты общественно-деловых зон

ОД-1 – ЗОНА ДЕЛОВОГО, ОБЩЕСТВЕННОГО И КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Зона делового, общественного и коммерческого назначения выделена для создания правовых условий размещения разнообразных обслуживающих и деловых объектов города Старый Оскол.

Основные виды разрешенного использования:

Административно-хозяйственные, деловые, общественные учреждения и организации;

Объекты здравоохранения;

Кредитно-финансовые учреждения;

Судебные и правоохранительные органы;

Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации, не требующие создания санитарно-защитной зоны;

Гостиницы;

Детские дошкольные учреждения, школы, объекты среднего профессионального и высшего профессионального образования;

Физкультурно-оздоровительные сооружения;

Учреждения культуры и искусства;

Мемориальные комплексы, памятные объекты;

Магазины, торговые комплексы, выставочные комплексы;

Предприятия общественного питания;

Объекты коммунального и бытового обслуживания;

Предприятия связи;

Учреждения жилищно-коммунального хозяйства;

Отдельно-стоящие объекты УВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты;

Отделения, участковые пункты милиции;

Пожарные части;

Ветлечебницы без содержания животных;

Аптеки;

Многопрофильные учреждения дополнительного образования;

Скверы, сады, бульвары.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

Автостоянки для временного хранения автомобилей (за исключением грузового автотранспорта) и постоянного хранения ведомственных автомобилей специального назначения:

- гостевые,
- открытые,
- подземные и полуподземные,
- многоуровневые,

– в комплексе со зданиями;
 Гаражи индивидуальных легковых автомобилей и ведомственных автомобилей специального назначения:

- подземные,
- полуподземные,
- многоуровневые,
- встроенные или встроенно-пристроенные.

Условно разрешенные виды использования:

Многоквартирные жилые дома 5-16 этажей;

Временные торговые объекты;

Предприятия автосервиса.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Предельная этажность объектов обслуживания в исторических районах – 5 этажей; вне исторической части города – до 9 этажей.

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

- СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», приложение 7;
- СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения».

1	Минимальный отступ зданий от красной линии	м	5
2	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	м	25
3	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
4	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I и II степени огнестойкости	м	6
5	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8

**ОД-2 – ЗОНА ДЕЛОВОГО, ОБЩЕСТВЕННОГО И
 КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ
 ИСТОРИЧЕСКОГО ЦЕНТРА ГОРОДА СТАРЫЙ ОСКОЛ**

Зона исторического центра города Старый Оскол выделена для обеспечения правовых условий сохранения исторической среды, регенерации исторической застройки и реконструкции территории, где сочетаются обслуживающие и жилые функции.

1. Ввиду расположения зоны ОД-2 на территории исторического центра города Старый Оскол, здесь должны соблюдаться ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия, направленные на:

- сохранение систем исторической планировки, охрану объектов культурного наследия, ценных элементов ландшафта, ценной средовой застройки, археологического культурного слоя;

- закрепление или восстановление градоформирующего значения памятников в архитектурно-пространственной организации города Старый Оскол;
- создание благоприятных условий зрительного восприятия объектов культурного наследия;
- устранение диссонансов, нарушающих восприятие памятников, цельность композиции охраняемых архитектурных комплексов и ландшафтов.

2. Ввиду особой ценности зоны исторического центра города Старый Оскол, проектирование и застройка на его территории ведется на основе специальных исторических исследований, конкурсов, обсуждений в средствах массовой информации.

3. Параметры и ограничения объектов недвижимости в зоне ОД-2 определяются на основе специальных проектов планировки (регенерации, реставрации, реконструкции и др.) зоны исторического центра или его отдельных частей.

4. Для зоны исторического центра города Старый Оскол ОД-2:

а) устанавливается проведение:

- историко-культурной экспертизы земельных участков, подлежащих хозяйственному освоению;

- охранных археологических работ (предварительное археологическое обследование земельного участка, подлежащего хозяйственному освоению, археологический надзор за проведением землеустроительных и земляных работ);

- согласования в случаях и порядке, установленных действующим законодательством проведения землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных и иных работ и проектов указанных работ в органе, уполномоченном в области охраны объектов культурного наследия;

б) в случае расположения на территории, подлежащей хозяйственному освоению, объектов культурного наследия, включенных в реестр и выявленных объектов культурного наследия, землеустроительные, земляные, строительные, мелиоративные и иные работы на территориях, непосредственно связанных с земельными участками в границах территории указанных объектов, проводить при наличии в проектах проведения таких работ разделов об обеспечении сохранности данных объектов культурного наследия или выявленных объектов культурного наследия, получивших положительные заключения государственной экспертизы проектной документации.

Основные виды разрешенного использования:

Административно-хозяйственные, деловые, общественные учреждения и организации;

Объекты здравоохранения;

Кредитно-финансовые учреждения;

Судебные и правоохранительные органы;

Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации, не требующие создания санитарно-защитной зоны;

Гостиницы;

Детские дошкольные учреждения, общеобразовательные школы, объекты среднего профессионального и высшего профессионального образования;

Физкультурно-оздоровительные сооружения;

Учреждения культуры и искусства;

Мемориальные комплексы, памятные объекты;

Магазины, торговые комплексы, выставочные комплексы;
 Предприятия общественного питания;
 Объекты коммунального и бытового обслуживания;
 Предприятия связи;
 Учреждения жилищно-коммунального хозяйства;
 Отдельно-стоящие объекты УВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты;
 Отделения, участковые пункты милиции;
 Пожарные части;
 Ветлечебницы без содержания животных;
 Аптеки;
 Многопрофильные учреждения дополнительного образования;
 Скверы, сады, бульвары.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

Автостоянки для временного хранения автомобилей (за исключением грузового автотранспорта) и постоянного хранения ведомственных автомобилей специального назначения:

- гостевые,
- открытые,
- подземные и полуподземные,
- многоуровневые,
- в комплексе со зданиями;

Гаражи индивидуальных легковых автомобилей и ведомственных автомобилей специального назначения:

- подземные,
- полуподземные,
- многоуровневые,
- встроенные или встроенно-пристроенные.

Условно разрешенные виды использования:

Многоквартирные жилые дома 6-8 этажей;
 Временные торговые объекты;
 Предприятия автосервиса.

9.3. Градостроительные регламенты производственных зон

Производственные зоны предназначены для размещения промышленных, коммунальных объектов, иных объектов, в соответствии с нижеприведенными видами использования объектов недвижимости.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для производственных зон П-1, П-2, П-3, П-4:

1. Предельная этажность вспомогательных строений – не более 5 этажей.
2. Высотные параметры основных сооружений определяются технологическими требованиями.
3. Территория, занимаемая площадками (земельными участками) промышленных предприятий и других производственных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять не менее 60% всей территории производственной зоны.
4. Нормативный размер участка промышленного предприятия принимается

равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки площадок промышленных предприятий в соответствии с требованиями нормативов технических регламентов, строительных норм и правил.

5. 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.

6. Санитарно-защитная зона (СЗЗ) отделяет территорию промышленной площадки от жилой застройки, ландшафтно-рекреационной зоны, зоны отдыха.

7. Режим содержания санитарно-защитных зон определяется в соответствии с действующими санитарно-эпидемиологическими нормами и правилами.

8. Минимальную площадь озеленения санитарно-защитных зон следует принимать в зависимости от ширины зоны в %:

до 300 м – 60 %, свыше 300 до 1000 м – 50 %.

9. Со стороны селитебной территории необходимо предусмотреть полосу древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 50 м, а при ширине зоны до 100 м – не менее 20 м.

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

- СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- 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».

П-1 – ЗОНА ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ I КЛАССА САНИТАРНОЙ КЛАССИФИКАЦИИ ПРЕДПРИЯТИЙ

Зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов I класса санитарной классификации, иных объектов, за исключением оптовых складов продовольственного сырья и пищевых продуктов, в соответствии с нижеприведенными видами использования объектов недвижимости.

Основные виды разрешенного использования:

Промышленные предприятия и коммунально-складские организации I класса санитарной классификации;

Промышленные предприятия и коммунально-складские организации II класса санитарной классификации;

Промышленные предприятия и коммунально-складские организации III класса санитарной классификации;

Промышленные предприятия и коммунально-складские организации IV-V классов санитарной классификации;

Объекты складского назначения II-III классов санитарной классификации;

Объекты складского назначения IV-V классов санитарной классификации;

Оптовые базы и склады;

Сооружения для хранения транспортных средств;

Предприятия автосервиса.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

Многофункциональные деловые и обслуживающие здания;

Здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий;

Пункты оказания первой медицинской помощи;

Предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли;

Магазины, рынки промышленных товаров;

Временные торговые объекты;

Предприятия общественного питания;

Пожарные части;

Ветлечебницы;

Спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий.

Условно разрешенные виды использования:

Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации;

Учреждения жилищно-коммунального хозяйства;

Отделения, участковые пункты милиции.

Предельная высота основных зданий определяется технологическими требованиями.

П-2 ЗОНА ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ II КЛАССА САНИТАРНОЙ КЛАССИФИКАЦИИ ПРЕДПРИЯТИЙ

Зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов II класса санитарной классификации, иных объектов, за исключением оптовых складов продовольственного сырья и пищевых продуктов, в соответствии с нижеприведенными видами использования объектов недвижимости.

Основные виды разрешенного использования:

Промышленные предприятия и коммунально-складские организации II класса санитарной классификации;

Промышленные предприятия и коммунально-складские организации III класса санитарной классификации;

Промышленные предприятия и коммунально-складские организации IV-V классов санитарной классификации;

Объекты складского назначения II-III классов санитарной классификации;

Объекты складского назначения IV-V классов санитарной классификации;

Оптовые базы и склады;

Сооружения для хранения транспортных средств;

Предприятия автосервиса.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

Многофункциональные деловые и обслуживающие здания;

Здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий;

Пункты оказания первой медицинской помощи;

Предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли;

Магазины, рынки промышленных товаров;

Временные торговые объекты;

Предприятия общественного питания;

Пожарные части;

Ветлечебницы;

Спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий.

Условно разрешенные виды использования:

Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации;

Учреждения жилищно-коммунального хозяйства;

Отделения, участковые пункты милиции.

Предельная высота основных зданий определяется технологическими требованиями.

П-3 ЗОНА ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ III КЛАССА САНИТАРНОЙ КЛАССИФИКАЦИИ ПРЕДПРИЯТИЙ

Зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов III класса санитарной классификации, иных объектов, за исключением оптовых складов продовольственного сырья и пищевых продуктов, в соответствии с нижеприведенными видами использования объектов недвижимости.

Основные виды разрешенного использования:

Промышленные предприятия и коммунально-складские организации III класса санитарной классификации;

Промышленные предприятия и коммунально-складские организации IV-V классов санитарной классификации;

Объекты складского назначения II-III классов санитарной классификации;

Объекты складского назначения IV-V классов санитарной классификации;

Оптовые базы и склады;

Сооружения для хранения транспортных средств;

Предприятия автосервиса.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

Многофункциональные деловые и обслуживающие здания;

Здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий;

Пункты оказания первой медицинской помощи;

Предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли;

Магазины, рынки промышленных товаров;

Временные торговые объекты;

Предприятия общественного питания;

Пожарные части;

Ветлечебницы.

Условно разрешенные виды использования:

Спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий;

Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации;

Рынки промышленных товаров;

Учреждения жилищно-коммунального хозяйства;

Отделения, участковые пункты милиции.

Предельная высота основных зданий определяется технологическими требованиями.

Для исторических районов предельная высота основных зданий – 12 м.

П-4 ЗОНА ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ IV-V КЛАССОВ САНИТАРНОЙ КЛАССИФИКАЦИИ ПРЕДПРИЯТИЙ

Зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов IV-V классов санитарной классификации, иных объектов, за исключением оптовых складов продовольственного сырья и пищевых продуктов, в соответствии с нижеприведенными видами использования объектов недвижимости.

Основные виды разрешенного использования:

Промышленные предприятия и коммунально-складские организации IV-V классов санитарной классификации;

Объекты складского назначения IV-V классов санитарной классификации;

Оптовые базы и склады;

Сооружения для хранения транспортных средств;

Предприятия автосервиса.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

Здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий;

Спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий;

Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации;

Пункты оказания первой медицинской помощи;

Предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли;

Магазины, рынки промышленных товаров;

Крупные торговые комплексы;

Торгово-выставочные комплексы;

Магазины;

Временные торговые объекты;

Предприятия общественного питания;

Объекты бытового обслуживания;

Учреждения жилищно-коммунального хозяйства;

Отдельно-стоящие УВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты;

Отделения, участковые пункты милиции;

Пожарные части;

Ветлечебницы.

Условно разрешенные виды использования:

Административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации.

Предельная высота основных зданий определяется технологическими требованиями.

Для исторических районов предельная высота основных зданий – 12 м.

9.4. Градостроительные регламенты зон рекреационного назначения

1. Применительно к рекреационным зонам – объектам озеленения Старооскольского городского округа (зона Государственного лесного фонда, особо охраняемые территории, зоны охраняемого природного ландшафта – сады, городские леса и др.) регламенты устанавливаются в соответствии с действующим

законодательством.

2. Суммарная площадь озелененных территорий общего пользования для населенных пунктов Старооскольского городского округа в целом должна составлять:

общегородские (поселковые) – 10 м²/чел;

жилых районов – 6 м²/чел.

3. В структуре озелененных территорий города Старый Оскол крупные парки и лесопарки шириной 0,5 км и более должны составлять не менее 10 %.

Р-1 – ЗОНА ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЛЕСНОГО ФОНДА

Зона предназначена для сохранения природного ландшафта, экологически чистой окружающей среды. Виды использования леса и хозяйственная деятельность на территории зоны осуществляется на основе лесного законодательства.

Основные виды разрешенного использования:

Природоохранный. Кратковременный регулируемый отдых.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

Рекреационный. Лесоохранная деятельность, санитарные рубки леса, рубки реконструкции и обновления.

Р-2 – ЗОНА ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ГОРОДСКИХ ЛЕСОВ

Зона предназначена для сохранения природного ландшафта, экологически чистой окружающей среды, а также для организации отдыха, туризма и досуга населения и относится к защитным лесам. Защитные леса подлежат освоению в целях сохранения средообразующих, водоохраных, защитных, санитарно-гигиенических, оздоровительных и иных полезных функций лесов с одновременным использованием лесов при условии, если это использование совместимо с целевым назначением защитных лесов и выполняемыми ими полезными функциями.

Основные виды разрешенного использования:

Природоохранный. Кратковременный регулируемый отдых.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

Рекреационный. Лесоохранная деятельность, санитарные рубки леса, рубки реконструкции и обновления.

Р-3 – ЗОНА ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ПАРКОВ

Зона предназначена для сохранения природного ландшафта, экологически чистой окружающей среды, а также для организации отдыха и досуга населения. Допускается строительство обслуживающих культурно-развлекательных объектов, спортивных сооружений и комплексов, связанных с выполнением рекреационных функций территории.

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны только в случае, когда части территорий общего пользования – скверов, бульваров переведены в установленном порядке на основании проектов планировки из состава территорий

общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

В иных случаях – применительно к частям территории в пределах данной зоны, которые относятся к территории общего пользования, отграниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

Основные виды разрешенного использования:

Парки;

Бульвары;

Скверы;

Аттракционы;

Зоопарки;

Ботанические сады;

Оранжереи, зимние сады;

Тематические парки:

– исторические и археологические парки,

– спортивные парки,

– познавательные парки,

– парки аттракционов,

– прочие тематические парки;

Спортивно-оздоровительные сооружения в рекреационных зонах;

Музеи (общей площадью не более 1000 м);

Выставочные залы, галереи (общей площадью не более 1000 м);

Мемориальные комплексы, памятные объекты;

Предприятия общественного питания (не более 100 посадочных мест);

Информационные туристические центры;

Пункты оказания первой медицинской помощи.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

Гостевые автостоянки;

Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей открытого типа;

Автостоянки для временного хранения туристических автобусов.

Условно разрешенные виды использования:

Учреждения здравоохранения;

Учреждения социальной защиты;

Учреждения санаторно-курортные и оздоровительные, отдыха и туризма;

Временные торговые объекты.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Площадь парков – 10-400 га.

Общая площадь территории на одного посетителя 500-1000 кв. м.

Площадь древесно-кустарниковых насаждений и открытых луговых пространств должна составлять не менее 90 % общей площади лесопарка.

Площадь обслуживающих сооружений и хозяйственных построек должна составлять не более 2 % общей площади лесопарка.

При плотности посещения 30-50 чел./га дорожки и площадки должны занимать не менее 6 % общей площади (в радиусе 0,3-0,5 км от остановок пассажирского транспорта).

Р-4 – ЗОНА ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ТЕРРИТОРИЙ

Зона особо охраняемых территорий, в которую включены земельные участки, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение. Особо охраняемые территории представлены урочищами городского леса и Государственного лесного фонда. Земельные участки, включенные в состав зон особо охраняемых территорий, используются в соответствии с требованиями, установленными статьями 94 – 100 Земельного кодекса РФ, Лесным кодексом РФ, Федеральным законом от 14 марта 1995 года № 33-ФЗ «Об особо охраняемых территориях», законодательством Белгородской области и нормативными актами органов местного самоуправления Старооскольского городского округа.

Основной вид разрешенного использования:

Природоохранный.

Вспомогательный вид разрешенного использования:

Рекреационный.

Пл – ЗОНА ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ПРИРОДНОГО ЛАНДШАФТА

Зона природного ландшафта – территории, не пригодные либо ограниченно пригодные для строительства, выделенные, как сохраняемый для рекреационных и природоохранных целей ландшафт, не включенный в прочие территориальные зоны.

К зоне природного ландшафта отнесены: овраги, балки, крутые склоны, требующие рекультивации.

Основной вид разрешенного использования:

Природоохранный.

Вспомогательный вид разрешенного использования:

Рекреационный. Охрана естественного ландшафта с частичным использованием зоны в рекреационных целях.

Допустимые сопутствующие объекты зон природного ландшафта – временные (не стационарные) киоски, остановочные пункты городского транспорта, стоянки открытого типа, элементы инженерной и транспортной инфраструктур (линии электропередачи и линии связи).

Допускаются рекультивационная деятельность: работы по инженерной подготовке (организация поверхностного ливневого стока, берегоукрепление откосов, облесение бровки оврагов и т.д. в соответствии с разработанными предложениями генерального плана Старооскольского городского округа).

9.5. Градостроительные регламенты зоны сельскохозяйственного использования

Сх-1 – ЗОНА САДОВОДЧЕСКИХ ТОВАРИЩЕСТВ И ДАЧНЫХ КООПЕРАТИВОВ ЗА ЧЕРТОЙ НАСЕЛЁННЫХ ПУНКТОВ

Используется в целях ведения сельскохозяйственного производства до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральным планом Старооскольского городского округа.

Основные виды разрешенного использования:

Садоводческие товарищества, дачные кооперативы, огороды.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

Ветлечебницы с содержанием животных.

Условно разрешенные виды использования:

Постройки для содержания мелких животных.

Ограничения и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СНиП 2.07.01-89*, п. 9.3* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений).

Сх-2 – ЗОНА ФРУКТОВЫХ И ЯГОДНЫХ САДОВ ЗА ЧЕРТОЙ НАСЕЛЁННЫХ ПУНКТОВ

Используется в целях ведения сельскохозяйственного производства до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральным планом Старооскольского городского округа.

Основные виды разрешенного использования:

Фруктовые и ягодные сады;

Сельскохозяйственные угодья;

Сельскохозяйственные объекты;

Здания, строения, сооружения сельскохозяйственного назначения;

Объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

Открытые автостоянки для временного хранения автомобилей.

Условно разрешенные виды использования:

Ветлечебницы с содержанием животных.

Ограничения и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными документами:

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СНиП 2.07.01-89*, п. 9.3* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений).

9.6. Градостроительные регламенты зон инженерной и транспортной инфраструктур

Т-ЗОНА ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР

Зона выделяется для размещения крупных объектов инженерной и транспортной инфраструктур. Режим использования территории определяется в соответствии с назначением зоны и отдельных объектов согласно требованиям специальных нормативов и правил, градостроительных регламентов.

Основные виды разрешенного использования:

Аэропорт;

Автовокзалы;

Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации (электро-, водо-, газообеспечение, канализование, телефонизация и т.д.);

Объекты и предприятия связи;

Объекты пожарной охраны;

Объекты санитарной очистки территории;

Сооружения для хранения транспортных средств:

- гаражи грузовых автомобилей,
- гаражи ведомственных легковых автомобилей специального назначения,
- гаражи легковых автомобилей такси и проката,
- автобусные парки,
- трамвайное депо;

Гаражи индивидуальных легковых автомобилей и гаражно-строительные кооперативы:

- подземные,
- полуподземные,
- многоуровневые,
- встроенные или встроенно-пристроенные,
- боксового типа;

Автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей;

Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей:

- гостевые,
- открытые,
- подземные и полуподземные,
- многоуровневые;

Автостоянки для временного хранения туристических автобусов;

Автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;

Предприятия автосервиса;

Автозаправочные станции;

Авторемонтные и автосервисные предприятия;

Мойки.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

Административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации;

Пункты оказания первой медицинской помощи;
 Предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли;
 Магазины, рынки промышленных товаров;
 Предприятия общественного питания;
 Объекты бытового обслуживания;
 Учреждения жилищно-коммунального хозяйства;
 Отдельно стоящие УВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты.
 Общежития, связанные с производством и образованием.
Условно разрешенные виды использования
 Гостиницы.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Территория, занимаемая площадками (земельными участками) объектов транспортной и инженерной инфраструктур, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять не менее 60 % всей территории зоны.

2. Предельная этажность основных и вспомогательных сооружений – до 5 этажей.

3. Высотные параметры специальных сооружений определяются технологическими требованиями.

4. Ограничения и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными документами:

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СНиП 2.07.01-89*, п. 9.3* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений);
- СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения».

Н-13, Н-14 – ЗОНЫ ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО И ТРАМВАЙНОГО ТРАНСПОРТА

Зоны предназначены для размещения сооружений и коммуникаций железнодорожного и трамвайного транспорта, где допускается размещение обслуживающих объектов, обеспечивающих осуществление основной функции зон. Для предотвращения вредного воздействия объектов железнодорожного и трамвайного транспорта на среду жизнедеятельности, обеспечивается соблюдение необходимых расстояний от таких объектов и других требований в соответствии с государственными градостроительными и специальными нормативами.

Основные виды разрешенного использования:

Сооружения и коммуникации железнодорожного транспорта.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

Магазины;

Предприятия общественного питания.

Условно разрешенные виды использования:

Временные торговые объекты;

Предприятия общественного питания.

Режим использования территории и параметры строительных изменений

земельных участков определяются в соответствии с назначением зоны согласно требованиям специальных нормативных документов и технических регламентов.

9.7. Градостроительные регламенты зон специального назначения

С-1 – ЗОНА ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ КЛАДБИЩ

Зона предназначена для размещения кладбищ. Порядок использования территории определяется с учетом требований государственных градостроительных нормативов и правил, специальных нормативов.

Основные виды разрешенного использования:

Объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны;

Конфессиональные объекты.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

Открытые гостевые автостоянки для временного хранения автомобильного транспорта.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

– СанПиН 2.1.1279-03 «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения»;

– СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

– СНиП 2.07.01-89*, п. 9.3* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений).

Площадь земельного участка кладбища – не более 40 га.

С-2 – ЗОНА ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ СКОТОМОГИЛЬНИКОВ

Зона предназначена для размещения скотомогильников. Порядок использования территории определяется с учетом требований государственных градостроительных нормативов и правил, специальных нормативов.

Основные виды разрешенного использования:

Захоронения трупов животных.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

Открытые автостоянки для временного хранения автотранспорта.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

– СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

– СНиП 2.07.01-89*, п. 9.3* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений).

С-3 – ЗОНА ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ СЛЕДСТВЕННОГО ИЗОЛЯТОРА

Зоны предназначены для размещения объектов, в отношении территорий которых устанавливается особый режим. Порядок использования территории определяется федеральными органами исполнительной власти и органами

исполнительной власти Белгородской области по согласованию с органами местного самоуправления Старооскольского городского округа в соответствии с государственными градостроительными нормативами и правилами, со специальными нормативами.

Статья 10. Требования к территориям особого контроля градостроительной деятельности

1. К территориям особого контроля градостроительной деятельности относятся территории Старооскольского городского округа, имеющие важное градостроительное значение, а именно:

- территория общественно-делового и коммерческого назначения исторического центра города Старый Оскол;
- территории вдоль транспортных магистралей межрегионального и регионального значения непрерывного движения;
- территории в пределах визуальных зон видимости при въезде в город Старый Оскол по всем направлениям и с точки зрения панорамного восприятия территории города вдоль магистралей городского значения и со стороны водоема – реки Оскол.

2. При размещении (реконструкции) объектов капитального строительства на территориях, перечисленных в пункте 1 настоящей статьи, устанавливаются высокие требования к качеству архитектурно-строительного проектирования и реализации в процессе строительства, направленные на обеспечение архитектурно-выразительного, эстетического и функционально-обоснованного объемно-пространственного решения градостроительных комплексов.

Статья 11. Требования к зеленым насаждениям на границах соответствующих зон

1. На территории участков, расположенных вдоль границ зон, должны устраиваться зеленые насаждения, которые обеспечивают защиту объектов, расположенных в зонах менее интенсивного использования, от негативного воздействия объектов, расположенных в зонах более интенсивного использования.

Правилами застройки устанавливаются три категории озеленения таких территорий:

- тип 1 – плотные зеленые насаждения высотой не менее 2 м, с плотностью посадки не менее 1 ствола на 4 кв. м на полосе шириной 10 м;
- тип 2 – полупрозрачные зеленые насаждения высотой не менее 2 м, с плотностью посадки не менее 1 ствола на 9 кв. м на полосе шириной 6 м;
- тип 3 – прозрачные зеленые насаждения – зеленые насаждения высотой не менее 2 м, с плотностью посадки не менее 1 ствола на 16 кв. м на полосе шириной 3 м.

2. При устройстве озеленения бремя ответственности и затрат ложится на застройщика той зоны, которая имеет более высокое негативное воздействие на окружающую среду.

3. При делении на участки незастроенной территории и выделении под застройку незастроенных участков устройство озеленения не требуется. Определение ответственности за устройство озеленения и собственно их

устройство следует обеспечить при застройке участков.

Статья 12. Требования к размещению автостоянок

1. При организации автостоянок всех территориальных зонах требуется соблюдение нормативов градостроительного проектирования и требований санитарно-эпидемиологических правил и норм.

2. На территориях общего пользования автостоянки допускается размещать при условии выполнения требований действующих нормативов по организации движения транспорта и размещению инженерных коммуникаций и озеленению улиц.

Статья 13. Предельные разрешенные уровни воздействия на окружающую среду и человека в зависимости от назначения территориальных зон

Значения максимально допустимых уровней воздействия на окружающую среду и человека, устанавливаются в территориальных зонах Старооскольского городского округа в зависимости от их назначения в соответствии с действующим законодательством и утвержденными нормативами.

Глава 5. Градостроительные регламенты в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории Старооскольского городского округа по природно-экологическим, санитарно-гигиеническим требованиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности

Статья 14. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон с особыми условиями использования территорий по природно-экологическим, санитарно-гигиеническим требованиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности

1. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон, обозначенных на картах статьи 3 Части II Правил, определяется:

– градостроительными регламентами, установленными в статье 9.4 Части III Правил, применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на картах, указанных в статье 3 Части II Правил, с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

– ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений.

2. Земельные участки и объекты капитального строительства, которые расположены в пределах зон, обозначенных на картах статьи 3 Части II Правил, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений, являются несоответствующими Правилам.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального

строительства, расположенных в санитарно-защитных зонах, водоохранных зонах, установлены в соответствии со следующими нормативными правовыми актами:

- Водным кодексом Российской Федерации;
- Земельным кодексом Российской Федерации;
- Федеральным законом от 10 января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Федеральным законом от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Федеральным законом от 04 мая 1999 года № 96-ФЗ «Об охране атмосферного воздуха»;
- СНиП 23-03-2003 «Защита от шума»;
- ГОСТ 17.1.3.13-86 Государственный стандарт. Охрана природы. Гидросфера. «Общие требования к охране поверхностных вод от загрязнения». Введен в действие постановлением Государственного комитета СССР по стандартам от 25 июня 1986 года № 1790;
- Правилами охраны поверхностных вод. Утверждены первым заместителем председателя Госкомприроды СССР 21 февраля 1991 года;
- ГОСТ 22283-88 Шум авиационный. Допустимые уровни шума на территории жилой застройки и методы его измерения. М., 1989 г.;
- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;
- СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод»;
- СанПиН 2.1.8/2.2.4.1190-03 «Гигиенические требования к размещению и эксплуатации средств сухопутной подвижной радиосвязи»;
- СанПиН 2971-84 «Санитарные правила и нормы защиты населения от воздействия электрического поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи переменного тока промышленной частоты».

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон с особыми условиями использования территорий по санитарно-гигиеническим требованиям устанавливаются применительно к земельным участкам и объектам капитального строительства, которые расположены в пределах:

- санитарно-защитных зон, определенных в соответствии с размерами, установленными СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- санитарно-защитных зон, определенных проектами санитарно-защитных зон, получившими положительные заключения государственной экологической экспертизы;
- водоохранных зон, определенных проектом водоохранных зон рек и водоемов, расположенных в Старооскольском городском округе, а также, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным действующим законодательством, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений, являются несоответствующими Правилам.

5. Дальнейшее использование и строительные изменения указанных объектов определяются Частью I Правил.

6. Для земельных участков и объектов капитального строительства,

расположенных в санитарно-защитных зонах производственных и транспортных предприятий, объектов коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, коммунально-складских объектов, очистных сооружений, иных объектов (включая шумовую зону аэропорта), устанавливаются:

- виды запрещенного использования – в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03. «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

- условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», с использованием процедур публичных слушаний, определенных Частью I Правил.

7. Виды объектов, запрещенных к размещению на земельных участках, расположенных в границах санитарно-защитных зон:

- объекты для проживания людей;
- коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки;
- предприятия по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм;
- склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий в границах санитарно-защитных зон и на территории предприятий других отраслей промышленности, а также в зоне влияния их выбросов при концентрациях выше 0,1 ПДК для атмосферного воздуха;
- предприятия пищевых отраслей промышленности;
- оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;
- комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;
- спортивные сооружения;
- парки;
- образовательные и детские учреждения;
- лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

Статья 15. Описания ограничений градостроительных изменений на территории зон охраны водоемов

1. Водоохранные зоны выделяются в целях:

- предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;
- предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов;
- сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

2. Для земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в водоохраных зонах рек, других водных объектов, устанавливаются:

- виды запрещенного использования;

– условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда, уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных Частью I Правил.

3. В границах водоохранных зон запрещается:

- использование сточных вод для удобрения почв;
- размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, 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 и стоянок на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

4. В границах водоохранных зон допускаются проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию и эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

5. Ширина водоохранных зон рек, расположенных в Старооскольском городском округе установлена в соответствии с существующими нормативами и составляет:

- р. Оскол – 200 м на всем протяжении в Старооскольском городском округе;
- р. Убля от истока до с. Бочаровка (800 м. восточнее) – 100 м, далее на всем протяжении – 200 м;
- р. Чуфичка – 100 м;
- р. Котел – 100 м;
- р. Осколец – 100 м.;
- Старооскольское водохранилище – 200 м;
- остальные реки, озера, пруды и ручьи – 50 м.

Для реки, ручья протяженностью менее десяти километров от истока до устья водоохранная зона совпадает с прибрежной защитной полосой. Радиус водоохранной зоны для истоков реки, ручья устанавливается в размере пятидесяти метров.

Ширина водоохранной зоны озера, водохранилища, за исключением озера, расположенного внутри болота, или озера, водохранилища с акваторией менее 0,5 квадратного километра, устанавливается в размере пятидесяти метров.

6. Прибрежная защитная полоса – часть водоохранной зоны, территория которой непосредственно примыкает к водному объекту и составляет для водных объектов Старооскольского городского округа – 30 м.

7. В границах прибрежных защитных полос запрещается:

- использование сточных вод для удобрения почв;
- размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, 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 в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;
- распашка земель;
- размещение отвала размываемых грунтов;
- выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

8. На территориях поселений при наличии ливневой канализации и набережных границы прибрежных защитных полос совпадают с парапетами набережных. Ширина водоохранной зоны на таких территориях устанавливается от парапета набережной. При отсутствии набережной ширина водоохранной зоны, прибрежной защитной полосы измеряется от береговой линии.

9. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- Водным кодексом Российской Федерации;
- СНиП 2.07.01-89*, п.9.3* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений);
- СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод. Санитарные правила и нормы».

10. Водные объекты Старооскольского городского округа (Н-1, Н-2, Н-6, Н-7), отраженные на карте, соответствуют действительному положению на местности, координаты характерных точек границ зон вычислены в местной системе координат и сохранены в электронном виде.

Статья 16. Ограничения градостроительных изменений на территории зон санитарной охраны водозаборов

1. Зоны санитарной охраны водозаборов (далее – ЗСОВ) организуются на всех водопроводах, вне зависимости от ведомственной принадлежности, подающих воду из подземных источников.

Основной целью создания и обеспечения режима в ЗСОВ является санитарная охрана от загрязнения источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены.

2. Зоны санитарной охраны организуются в составе трех поясов:

- первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала. Его назначение – защита места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения;
- второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения.

3. 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, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание

людей, применение ядохимикатов и удобрений;

- спуск любых сточных вод, в том числе сточных вод водного транспорта, а также купание, стирка белья, водопой скота и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды.

4. В границах зон II пояса санитарной охраны водозаборов запрещается:

- выявление, тампонирующее или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов;

- бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора;

- закачка отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли;

- размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промышленных стоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод;

- размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;

- применение удобрений и ядохимикатов;

- рубка леса главного пользования и реконструкции;

- отведение сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод;

- расположение стойбищ и выпаса скота, а также всякое другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения;

- рубка леса главного пользования и реконструкции, а также закрепление за лесозаготовительными предприятиями древесины на корню и лесосечного фонда долгосрочного пользования;

- сброс промышленных, сельскохозяйственных, городских и ливневых сточных вод, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды.

В границах зон II пояса санитарной охраны водозаборов разрешается:

- рубки ухода и санитарные рубки леса;

- использование источников водоснабжения для купания, туризма, водного спорта и рыбной ловли в установленных местах при условии соблюдения гигиенических требований к охране поверхностных вод, а также гигиенических требований к зонам рекреации водных объектов;

- все работы, в том числе добыча песка, гравия, донноуглубительные в пределах акватории ЗСОВ по согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора лишь при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора.

5. В границах зон III пояса санитарной охраны водозаборов запрещается:

- выявление, тампонирующее или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов;
- бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора;
- закачка отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли;
- отведение сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод.

6. В границах зон III пояса санитарной охраны водозаборов разрешается:

- размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля;
- работы, в том числе добыча песка, гравия, донноуглубительные в пределах акватории ЗСОВ по согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора лишь при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора.

7. Размещение объектов, указанных в части 6 настоящей статьи, допускается в пределах третьего пояса ЗСОВ только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

8. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- Водным кодексом Российской Федерации;
- Федеральным законом от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;
- СанПиН 2.1.4.1175-02 «Гигиенические требования к качеству воды нецентрализованного водоснабжения. Санитарная охрана источников».

Пересмотр границ зоны санитарной охраны (проектирование и утверждение) осуществляется в порядке, предусмотренном СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения». Проект зон санитарной охраны с планом мероприятий должен иметь заключение центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора и иных заинтересованных организаций.

9. Места расположения источников водоснабжения (родники, водозаборные скважины, зоны водозаборов) Старооскольского городского округа (Н-3, Н-4, Н-9), отраженные на карте, соответствуют действительному положению на местности, координаты характерных точек границ зон вычислены в местной системе координат и сохранены в электронном виде.

Статья 17. Ограничения градостроительных изменений на территории зон охраны естественных ландшафтов и озелененных территорий, входящих в структуру природного комплекса Старооскольского городского округа

Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на территории зон охраны естественных ландшафтов и озелененных территорий, входящих в структуру природного комплекса Старооскольского городского округа, установлены в соответствии со следующими нормативными правовыми актами:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СНиП 2.06.15-85 «Инженерная защита территории от затопления и подтопления»;
- Лесным кодексом Российской Федерации;
- Водным кодексом Российской Федерации;
- Федеральным законом от 14 марта 1995 года № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях».

17.1. Ограничения на пойменных территориях

1. Пойменные территории – территории речной долины, затапливаемые в период высокой водности, формируемой в результате отложения наносов, переносимых потоком в ходе плановых деформаций речного русла.

2. Условия использования территории:

- полная и надежная защита от затопления паводком 1 % обеспеченности и от катастрофического затопления при разрушении плотины Старооскольского водохранилища на основании технико-экономического обоснования целесообразности защиты, путем искусственного повышения территории или строительства дамб обвалования, или выноса строений; организация и очистка поверхностного стока; дренирование территории;
- пашни – при полной защите от затопления паводком 1 % обеспеченности и от катастрофического затопления при разрушении плотины Старооскольского водохранилища, с сопутствующими мероприятиями; земляное полотно магистральных железнодорожных и автомобильных дорог должно быть выполнено в насыпи с учетом паводка 1 % обеспеченности и катастрофического затопления при разрушении плотины Старооскольского водохранилища;
- скважины водозаборов должны быть выполнены в насыпи с учетом паводка 1 % обеспеченности и катастрофического затопления при разрушении плотины Старооскольского водохранилища;
- опоры высоковольтных линий электропередач и магистральные инженерно – технические коммуникации должны быть выполнены в насыпи с

учетом паводка 1 % обеспеченности и катастрофического затопления при разрушении плотины Старооскольского водохранилища.

3. Запрещается включение в состав пойменных территорий видов использования, действующих в водоохранной зоне:

- использование сточных вод для удобрения почв;
- размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, 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 и стоянок на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие, а также, запрещены все виды использования без проведения мероприятий по инженерной подготовке территории, включающие защиту от затопления с помощью подсыпки территории до незатопляемых отметок.

4. Месторасположение зоны затопления паводком 1 % обеспеченности и зоны катастрофического затопления при разрушении плотины Старооскольского водохранилища (Н-7, Н-8), отраженные на карте, соответствуют действительному положению на местности, координаты характерных точек границ зон вычислены в местной системе координат и сохранены в электронном виде.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на пойменных территориях установлены следующими нормативными правовыми актами:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- СНиП 2.07.01-89*, п. 9.3* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений);
- СНиП 2.06.15-85 «Инженерная защита территории от затопления и подтопления».

17.2. Ограничения на территории зоны для размещения природного ландшафта

1. Условия использования зоны для размещения природного ландшафта, в том числе территорий крутых склонов и оврагов:

- полное благоустройство овражных и прибрежно-склоновых территорий на основании технико-экономического обоснования и градостроительной ценности в составе: частичная или полная засыпка оврагов, террасирование, срезка, планировка, закрепление склонов, организация поверхностного стока;
- дренирование территории, противооползневые мероприятия, берегоукрепительные сооружения; агролесомелиорация;
- полная засыпка оврагов; организация поверхностного стока; дренирование территории.

2. Запрещены все виды использования земельных участков, связанных со строительством любого типа, за исключением наличия соответствующего обоснования.

3. Месторасположение зоны для размещения природного ландшафта (Пл), в том числе территорий крутых склонов и оврагов, отраженное на карте,

соответствует действительному положению на местности, координаты характерных точек границ зон вычислены в местной системе координат и сохранены в электронном виде.

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях природных ландшафтов, в том числе территорий крутых склонов и оврагов установлены следующими нормативными правовыми актами:

- Градостроительным Кодексом Российской Федерации;
- СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СНиП 2.06.15-85 «Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов»;
- СНиП 2.01.15-90 «Инженерная защита территории от затопления и подтопления»;
- СНиП 2.04.03-85 «Канализация. Нарушенные сети и сооружения».

17.3. Ограничения, устанавливаемые в пределах зон особо охраняемых природных территорий

1. Запрещены все виды использования земельных участков, не связанные с основным существующим видом использования и назначения.

2. При применении видов разрешенного использования запрещается включение в их состав в качестве вспомогательных видов использования стоянок автомашин длительного хранения.

3. Требования и ограничения градостроительной деятельности в пределах земельных участков, входящих в состав зон охраняемого природного ландшафта, изложены в статье 17 Части III Правил.

4. Особо охраняемые природные территории – природные комплексы и объекты, которые имеют особое природоохранное, научное, культурное, оздоровительное значение, которые также могут быть изъяты решениями органов государственной власти полностью или частично из хозяйственного использования и для которых установлен режим особой охраны. На территории Старооскольского городского округа расположены следующие особо охраняемые природные территории:

- урочище «Горняшка»;
- урочище «Ублинские горы»;
- урочище «Долгое».

5. Границы зон особо охраняемых природных территорий могут быть уточнены и установлены проектной документацией по планировке территорий таких зон в соответствии с Частью I Правил.

6. Общий режим: сохранение, восстановление и развитие ценных флористических комплексов, растительных и животных биоценозов; сохранение и создание объектов садово-паркового искусства, архитектурно-ландшафтных исторических комплексов, развитие природоохранной функции.

7. В границах зон особо охраняемых природных территорий разрешается проектирование и проведение землеустроительных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, при условии сохранения растительности ценных сортов и деревьев ценных пород, а также по согласованию с природоохранными

органами, и связанных, как правило, со следующими мероприятиями:

- воссоздание утраченных объектов, имеющих историческую и эстетическую ценность;
- проведение строительных и ремонтных работ, прокладка инженерных коммуникаций, при условии, что после их завершения охраняемый ландшафт не будет искажен;
- освоение подземного пространства при условии устройства возводимых подземных сооружений в существующий рельеф местности.

8. В границах зон особо охраняемых природных территорий запрещается:

- нарушение предметов и объектов охраны при любых видах деятельности;
- изменение функционального назначения зон охраняемых ландшафтов;
- строительство новых капитальных зданий и сооружений, не связанных с функциональным назначением зоны охраняемого ландшафта;
- значительное изменение рельефа и вырубка зеленых насаждений, за исключением санитарных рубок;
- устройство свалок;
- применение ядохимикатов, химических средств защиты растений и стимуляторов роста.

9. Особые условия и мероприятия, необходимые для сохранности и эффективного использования особо охраняемых природных территорий:

- разработка проектов водоохранных зон;
- реконструкция и рекультивация деградировавших зеленых насаждений;
- проведение природоохранных мероприятий, направленных на улучшение экологического состояния территории;
- укрепление склонов, оврагов, их озеленение, защита береговых, луговых территорий от оползней, размыва, восстановление естественной лесной растительности;
- оздоровление воздушного бассейна, улучшение состояния водоемов, проведение благоустройства в лесных ландшафтах.

10. Месторасположение зоны особо охраняемых территорий (Р-4), отраженное на карте, соответствует действительному положению на местности, координаты характерных точек границ зон вычислены в местной системе координат и сохранены в электронном виде.

11. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на пойменных территориях установлены следующими нормативными правовыми актами:

- Земельным кодексом Российской Федерации;
- Лесным кодексом Российской Федерации;
- Федеральным законом от 14 марта 1995 года № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях».

17.4. Ограничения на территориях зон рекреационного назначения

Запрещено размещение всех видов объектов недвижимости, за исключением видов разрешенного использования земельных участков в рекреационных зонах «Р-1, Р-2, Р-3», с учетом статьи 9.4 главы 4 Части III Правил.

Статья 18. Ограничения градостроительных изменений на территории зон экологических ограничений от стационарных техногенных источников

1. Санитарно-защитная зона предприятия (далее СЗЗ) – специальная территория с особым режимом использования, размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами, а для предприятий I, II класса – как до значений, установленных гигиеническими нормативами, так и до величин приемлемого риска для здоровья населения.

2. Для объектов, являющихся источниками воздействия на среду обитания, разрабатывается проект СЗЗ с целью обоснования размера, мероприятий по уменьшению вредного воздействия на окружающую среду, решению вопросов переселения населения из существующей жилой застройки, находящейся в пределах санитарно-защитной зоны, организации благоустройства и озеленения ее территории.

3. Для групп промышленных производств и объектов или промышленного узла (комплекса) устанавливается единая расчетная и окончательно установленная СЗЗ с учетом суммарных выбросов в атмосферный воздух и физического воздействия источников промышленных объектов и производств, входящих в единую зону.

4. В границах СЗЗ запрещено размещение и организация:

- жилой застройки всех типов, включая размещение отдельных жилых домов;
- ландшафтно-рекреационных зон и зон отдыха;
- территории садоводческих товариществ, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а так же другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания;
- спортивных сооружений;
- детских площадок;
- образовательных и детских учреждений, лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования;
- объектов по производству лекарственных веществ, лекарственных средств или лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;
- объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевых продуктов;
- комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

5. В границах СЗЗ разрешено размещение и организация:

- нежилых помещений для дежурного аварийного персонала, помещений для пребывания работающих по вахтовому методу, зданий управления, конструкторских бюро, зданий административного назначения, научно-исследовательских лабораторий, поликлиник, спортивно-оздоровительных сооружений закрытого типа;
- бань и прачечных;
- объектов торговли и общественного питания;
- мотелей, гостиниц;

- гаражей, площадок и сооружений для хранения общественного и индивидуального транспорта;
- пожарных депо, местных и транзитных коммуникаций, ЛЭП, электроподстанций, нефте- и газопроводов, водоохлаждающих сооружений для подготовки технической воды, канализационных насосных станций, сооружений оборотного водоснабжения;
- автозаправочных станций, станций технического обслуживания автомобилей.

6. В СЗЗ объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и/или лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий разрешается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.

7. СЗЗ или какая-либо ее часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ СЗЗ.

Статья 19. Ограничения на территории санитарно-защитной зоны для размещения кладбищ

В границах санитарно-защитных зоны для размещения кладбищ, крематориев, зданий и сооружений похоронного назначения (С-1) запрещается: строительство зданий и сооружений, не связанных с обслуживанием указанных объектов, за исключением культовых и обрядовых объектов.

Статья 20. Ограничения на территории зон автодорог, железнодорожного транспорта, магистральных трубопроводов

1. Для автомагистралей, линий железнодорожного транспорта, гаражей и автостоянок, а также вдоль стандартных маршрутов полета в зоне взлета и посадки воздушных судов устанавливается санитарный разрыв – расстояние от источника химического, биологического и/или физического воздействия, уменьшающее эти воздействия до значений гигиенических нормативов. Величина разрыва устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физических факторов (шума, вибрации и др.) с последующим проведением натурных исследований и измерений.

2. Для магистральных газопроводов, трубопроводов углеводородного сырья, компрессорных установок, создаются санитарные разрывы (санитарные полосы отчуждения) шириной 100 м в обе стороны (зоны Н-11, Н-12), установленные на карте.

3. Железнодорожные пути следует отделять от жилой застройки городов и поселков санитарно-защитной зоной шириной 100 м, считая от красной линии до оси крайнего пути (зоны Н-13, Н-14), установленные на карте. При размещении железных дорог в выемке, глубиной не менее 4 м, или при осуществлении специальных шумозащитных мероприятий ширина санитарно-защитной зоны может быть уменьшена, но не более чем на 50 м.

4. Ширину санитарно-защитной зоны от территории зоны шумового дискомфорта до границ садовых участков допускается принимать равной 50 м.

5. При расположении железнодорожных путей на насыпи высотой более 2 м,

расстояние от оси пути до сооружений, не связанных с эксплуатацией, по условиям безопасности в случае аварии должно быть не менее 50 м.

6. Не менее 50% ширины санитарно-защитной зоны должно иметь зеленые насаждения.

7. При осуществлении строительства, реконструкции обязательно применение шумозащитных мероприятий, которые проводятся в зависимости от функционального использования застройки и сложившихся условий.

8. Для автомагистралей на карте (приложение № 4) зоны Н-15 – Н-19 установлены санитарные разрывы, совпадающие с размерами придорожных полос:

- зона автомобильных дорог межрегионального значения – 75 м;
- зона автомобильных дорог регионального значения – 75 м;
- зона автомобильных дорог Старооскольского городского округа – 50 м;
- зона автомобильных дорог местного значения – 30 м.

9. Месторасположение зон автодорог, железнодорожного транспорта, магистральных трубопроводов, отраженное на карте, соответствует действительному положению на местности, координаты характерных точек границ зон вычислены в местной системе координат и сохранены в электронном виде.

Статья 21. Ограничения на территории санитарно-защитных зон источников электромагнитного излучения

1. В целях защиты населения от воздействия электрического поля воздушных линий электропередачи напряжением 35-330 кВ (зона Н-10) и выше переменного тока промышленной частоты (ВЛ), устанавливаются санитарно-защитные зоны: 20 м от крайних проводов. Санитарно-защитной зоной (СЗЗ) ВЛ является территория вдоль трассы ВЛ, в которой напряженность электрического поля превышает 1 кВ/м (приложение № 4).

При напряженности электрического поля выше 1 кВ/м должны быть приняты меры по исключению воздействия на человека ощутимых электрических разрядов и токов стекания:

- удаления жилой застройки от ВЛ;
- применения экранирующих устройств и других средств снижения напряженности электрического поля.

2. На территории СЗЗ от источников электромагнитного излучения запрещается:

- размещение жилой застройки, площадок для стоянки и остановки всех видов транспорта, предприятий по обслуживанию автомобилей, бензозаправочных станций, складов нефти и нефтепродуктов и т.п.;
- резервирование территории предприятия, расширение промышленной площадки;
- коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки.

3. На территории СЗЗ от источников электромагнитного излучения разрешается размещение жилых зданий и приусадебных участков в санитарно-защитных зонах действующих ВЛ напряжением 35-330 кВ при условии снижения напряженности электрического поля внутри жилых зданий и на открытой территории до значений, не превышающих предельно допустимых уровней.

4. Месторасположение зон воздушных линий электропередач, отраженное на карте, соответствует действительному положению на местности, координаты

характерных точек границ зон вычислены в местной системе координат и сохранены в электронном виде.

Статья 22. Ограничения градостроительных изменений на территории зон динамических техногенных источников загрязнения атмосферы

В границах размещения источников загрязнения атмосферы запрещается:

- проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию объектов, являющихся источниками загрязнения атмосферы, на территориях с уровнями загрязнения, превышающими установленные гигиенические нормативы;
- реконструкция и техническое перевооружение действующих объектов разрешается при условии сокращения на них выбросов в атмосферу до предельно допустимых выбросов (ПДВ);
- размещение, проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию объектов, если в составе выбросов присутствуют вещества, не имеющие утвержденных ПДК (предельно-допустимая концентрация) или ОБУВ (ориентировочно безопасный уровень воздействия).

Статья 23. Ограничения градостроительных изменений на территории зон охраны объектов исторического и культурного наследия Старооскольского городского округа

1. Территории зон охраны объектов исторического и культурного наследия включают объекты и сопряженные с ними территории:

- памятников архитектуры
- памятников истории;
- памятников археологии.

2. В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия: охранный зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого ландшафта. Границы зон охраны, режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах этих зон устанавливаются и утверждаются на основании проекта зон охраны объектов культурного наследия.

3. По мере разработки и принятия новых документов, определяющих устанавливаемые требования к охране объектов культурного наследия, Правила должны быть приведены в соответствие с действующим законодательством.

Статья 24. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории Старооскольского городского округа, на которые действия регламента не распространяется в части территорий общего пользования

1. Ограничения использования земельных участков, расположенных в границах территорий общего пользования, обуславливаются положениями нормативных правовых актов органов местного самоуправления Старооскольского городского округа, издаваемых в соответствии с действующим законодательством.

2. В пределах территории улично-дорожной сети, расположенной в границах территорий общего пользования, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Старооскольского городского округа может допускаться размещение следующих объектов:

- транспортной инфраструктуры (площадок для отстоя и кольцевания общественного транспорта, разворотных площадок, площадок для размещения диспетчерских пунктов);
- автосервиса для попутного обслуживания транспорта (автозаправочных станций, мини-моек, постов проверки окиси углерода);
- попутного обслуживания пешеходов (мелкорозничной торговли и бытового обслуживания).

3. Ограничения использования земельных участков, занятых линейными объектами, определяется техническими регламентами или строительными нормами и правилами соответствующих ведомств и органов контроля.

Статья 25. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории Старооскольского городского округа, на которые действия регламента не распространяется в части территорий линейных объектов

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории Старооскольского городского округа, на которые действие регламента не распространяется в части территорий линейных объектов изложены в статьях 20 и 21 Части III Правил. Список нормативной документации, в соответствии с которой разработаны ограничения, приведен в статье 14 Части III Правил.

Статья 26. Ограничения использования земельных участков на территории Старооскольского городского округа, на которые действие регламента не распространяется в части территорий, предоставленных для добычи полезных ископаемых

Использование земельных участков на территории Старооскольского городского округа, на которые действие регламента не распространяется в части территорий, предоставленных для добычи полезных ископаемых, а также ограничения использования данных земельных участков, устанавливаются в соответствии с действующим законодательством.

Застройка земельных участков, предоставленных для добычи полезных ископаемых, запрещается, кроме случаев, установленных действующим законодательством.