##  Совет депутатов муниципального образования

##  Архиповский сельсовет

##  Сакмарского района Оренбургской области

 третьего созыва

 РЕШЕНИЕ

 от 30.12.2016 № 49

О внесении изменений в решение

Совета депутатов муниципального образования

Архиповский сельсовет Сакмарского района

Оренбургской области от 30.06.2014 № 132

«Об утверждении Правил землепользования и застройки

муниципального образования Архиповский сельсовет

Сакмарского района Оренбургской области»

На основании, статьи 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьи 14 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», заключения о результатах публичных слушаний по рассмотрению проекта внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования Архиповский сельсовет Сакмарского района Оренбургской области, утвержденного постановлением администрации муниципального образования Архиповский сельсовет Сакмарского района Оренбургской области от 29.11.2016 № 84-п, руководствуясь Уставом муниципального образования Архиповский сельсовет Сакмарского района Оренбургской области, Совет депутатов решил:

 1. Внести изменения в Решение Совета депутатов муниципального образования Архиповский сельсовет Сакмарского района Оренбургской области от 30.06.2014 № 132 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования Архиповский сельсовет Сакмарского района Оренбургской области**»** следующие изменения:

1.1. «Раздел 12. Градостроительные регламенты о видах использования территории» и « Раздел 13. Дополнительные градостроительные регламенты в зонах с особыми условиями использования» Части III. «Градостроительные регламенты» Правил землепользования и застройки муниципального образования Архиповский сельсовет Сакмарского района Оренбургской области изложить в редакции согласно приложения к настоящему решению.

2. Контроль исполнения решения оставляю за собой.

3. Настоящее решение вступает в силу после его официального опубликования.

 Глава муниципального образования

Архиповский сельсовет Н.Н.Рябов

Приложение к решению Совета депутатов

муниципального образования

Архиповский сельсовет Сакмарского района

Оренбургской области

от 30.12.2016 № 49

# «Часть III. Градостроительные регламенты

## РАЗДЕЛ 12. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ О ВИДАХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

### Статья 12.1. Общие положения

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

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

### Статья 12.2. Перечень градостроительных регламентов и территориальных зон

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

Виды разрешенного использования, в том числе:

* основные виды разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости;
* вспомогательные виды разрешенного использования;
* условно разрешенные виды использования;

Параметры разрешенного строительства, реконструкция объектов капитального строительства, в т.ч.:

* архитектурно-строительные требования;

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:

* санитарно-гигиенические и экологические требования;
* защита от опасных природных процессов;
* охрана культурного наследия.

Градостроительный регламент по видам разрешенного использования недвижимости включает:

* основные виды разрешенного использования недвижимости, которые при условии соблюдения строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, иных обязательных норм требований не могут быть запрещены;
* виды использования недвижимости, которые могут быть разрешены при соблюдении определенных условий (условно разрешенные), для которых необходимо получение специальных согласований;
* вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Для каждой зоны, выделенной на карте зонирования, устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования недвижимости.

Объекты коммунального хозяйства, необходимые для инженерного обеспечения нескольких земельных участков (электроподстанции закрытого типа, распределительные пункты и подстанции, трансформаторные подстанции, котельные тепловой мощностью до 200 Гкал/час, центральные или индивидуальные тепловые пункты, насосные станции перекачки, повысительные водопроводные насосные станции, регулирующие резервуары) относятся к разрешенным видам использования на территории всех зон при отсутствии норм законодательства, запрещающих их применение.

В соответствии с Градостроительным кодексом (ст. 36 п. 4) действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия и вновь выявленных памятников истории и культуры, занятые линейными объектами (улицы, дороги, инженерные коммуникации) и территории общего пользования, включенные в красные линии, (парки, скверы, набережные).

Приведенные градостроительные регламенты для зон инженерно-транспортных инфраструктур в части видов разрешенного использования распространяются на земельные участки зоны только в случае, если указанные участки не входят в территории общего пользования и использования которых определяется уполномоченными органами исполнительной власти в соответствии с их целевым назначением и действующими нормативно-техническими документами.

Информационные источники регламентов:

СНиП 2.07.01.-89\* Планировка и застройка городских и сельских поселений.

СП 30-102-99 Планировка и застройка территории малоэтажного жилищного строительства.

МДС 30-1.99 Методические рекомендации по разработке схем зонирования городов.

«Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГК РФ по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», фондом «Градостроительные реформы», 2006 г.

СНиП 31-05-2003 «Общественные здания административного назначения».

СНиП 21-02-99 «Стоянки автомобилей».

СНиП 31-01-2003 г. «Здания жилые многоквартирные»

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий и иных объектов».

ФЗ №27 от 30.12.2006 г. «О розничных рынках и внесении изменений в трудовой Кодекс РФ».

### Статья 12.3. Перечень территориальных зон

|  |
| --- |
| **I. Жилые зоны** |
| Ж 1  | – Зона индивидуальной жилой застройки |
| Ж-2 | - Зона малоэтажной жилой застройки |
| Жст  | – Зона индивидуальной жилой застройки в зоне особого строительного режима |
| ОЖ | - Зона общественно-жилой застройки |
| **II. Общественно-деловые зоны** |
| О 1 | – Зона делового, коммерческого и общественного назначения. |
| О 2 | – Зоны оптовой торговли, открытых рынков и мелкого производства |
| О 3 | – Зона учреждений здравоохранения |
| О 4 | – Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения |
| О 5 | – Зона спортивных сооружений |
| О 7 | – Зона памятников и мемориалов |
| **III. Зоны транспортных и инженерных инфраструктур** |
| ИС 1 | – Зона магистральной и улично-дорожной сети |
| ИС 2 | – Коридоры инженерных сетей, коммуникаций и объектов, связанных с их обслуживанием |
| ИС 3 | – Зона железной дороги |
| **IV. Зоны сельскохозяйственного использования** |
| С 1 | – Зона земель сельскохозяйственных угодий |
| С 2 | – Зона садово-огородных участков, личных подсобных хозяйств |
| **V. Рекреационные зоны** |
| Р 1 | – Зона зеленых насаждений общего пользования |
| Р 2 | – Зона водных объектов |
| **VI. Зоны специального назначения** |
| СП 1 | – Зона водозаборных сооружений |
| СП 2 | – Скотомогильники |
| СП 3 | – Зона кладбищ |
| СП 4 | – Зона зеленых насаждений специального назначения (санитарно-защитные зоны) |
| **VII. Производственные зоны** |
| П 2 | Зона производственных предприятий |
| П 3 | Зона коммунально-складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта и объектов оптовой торговли |

### Статья 12.4. Жилые зоны

**Индекс зон Ж 1, Жст**

**Зона индивидуальной жилой застройки.**

**Зона индивидуальной жилой застройки в зоне особого строительного режима**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Тип регламента | Содержание регламента |
| 1 | 2 | 3 |
| Виды разрешенного использования |
| 1. | Основные виды разрешенного использования. | * Отдельно стоящие жилые дома усадебного типа.
* Жилые дома усадебного типа в черте населенного пункта для ведения личного подсобного хозяйства.
* Блокированные жилые дома.
 |
| 2. | Вспомогательные виды разрешенногоиспользования. | * Объекты обслуживания повседневного пользования.
* Гаражи индивидуальных машин или стоянки на 1-3 машино-мест на одну семью;
* Детские игровые площадки, площадки для отдыха взрослого населения;
* Общеобразовательные школы, объекты дошкольного воспитания, пункты первой медицинской помощи.
* Объекты религиозного назначения.
* Хозяйственные постройки.
* Сооружения, связанные с выращиванием цветов, фруктов, овощей (теплицы, парники, оранжереи).
* Сады, огороды, водоемы.
* Бани, сауны, надворные туалеты при условии канализования стоков.
 |
| 3. | Условно разрешенные виды использования. | * Временные павильоны розничной торговли\*.
* Объекты индивидуальной трудовой деятельности (слесарные, ремонтные мастерские) без нарушения принципов добрососедства\*.
* Секционная застройка для муниципального строительства.
 |
| Параметры разрешенного строительства, реконструкция объектов капитального строительства |
| 4. | Архитектурно-строительные требования | * Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности:

 - для ведения личного подсобного хозяйства от 0,02 до 0,15 га;….- индивидуального жилищного строительстваот 0,02до 0,12га, при наличии земель. (Решение Совета депутатов №01-29/244 от17.08.2009г.)* От красной линии улиц расстояние до жилого дома – не менее 5 м.; от красной линии проездов – не менее 3 м.
* Минимальное расстояние от границ землевладений до строений, а также между строениями: от границ соседнего участка до основного строения – 3 м., хозяйственных и прочих построек – 1м., открытой стоянки – 1 м., отдельно стоящего гаража – 1 м.
* В существующих кварталах населённых пунктов поселения – минимальные расстояния между участками и строениями – по сложившейся линии застройки и в соответствии с градостроительным планом и (или) техническим паспортом земельного участка, не нарушая принципов добрососедства.
* Минимальное противопожарное расстояние между зданиями, а также между крайними строениями и группами строений на приквартирных участках принимать по табл.1 приложение 1 СНиП 2.07.01-89\*.
* Предельное количество этажей для всех основных строений – до 3 включительно.
* Для всех вспомогательных строений предельное количество этажей – 1.
* Максимальный процент застройки – не более 50%.
* Иные параметры – в соответствии со СНиП 31-02-2001 «Дома жилые одноквартирные».
* Объем и качество строительства, оснащение инженерным оборудованием, внешнее благоустройство земельного участка, его озеленение должны соответствовать утвержденному градостроительному плану.
* Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.
* Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом требований, приведенных в приложении СНиП 2.07.01-89\*.
* Ограждение земельных участков со стороны улиц должно быть единообразным как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы. Материал ограждения, его высота должны быть согласованы с Управлением архитектуры и градостроительства администрации Сакмарского района.
* Архитектурно-планировочная структура новых массивов жилой застройки должна быть увязана по своим размерам и пропорциям с существующей застройкой.
* Секционная застройка осуществляется при условии соответствующего архитектурно-планировочного обоснования и проектных проработок как минимум в пределах квартала, с соблюдением прав собственников смежных участков.
* При размещении учреждений и предприятий обслуживания на территории малоэтажной застройки следует учитывать требования следующих документов: СНиП 2.07.01-89\*, ВСН 62-91,СП 30-102-99.
 |
| Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства. |
| 5. | Санитарно-гигиенические и экологические требования | * Водоснабжение следует производить от централизованных систем в соответствии со СНиП 2.04. 02;
* Подключение к централизованной системе канализации или местное канализование;
* Санитарная очистка территории;
* Обустройство и озеленение прилегающих к земельным участкам тротуаров и газонов.
* Мусороудаление осуществлять путем вывоза бытовых отходов в контейнерах со специальных площадок, расстояние от которых до границ участков жилых домов, детских учебных заведений, игровых площадок и площадок отдыха не менее 20 метров.
* На жилых территориях расположенных в границах санитарно-защитных зон действуют дополнительные регламенты зон с особыми условиями использования в соответствии со статьей 13.3 и 13.5.
 |
| 6. | Защита от опасных природных процессов. | * Проведение мероприятий по инженерной подготовке территории, включая вертикальную планировку с организацией отвода поверхностных вод.
* Мониторинг уровня положения грунтовых вод;
* На территориях расположенных в границах водоохранных зон действуют дополнительные регламенты зон с особыми условиями использования в соответствии со статьей 13.1.
* На территориях, подверженных подтоплению, градостроительное освоение возможно при обязательном инженерно-строительном обосновании и проведению предварительной инженерной подготовки. Соблюдение требований дополнительных регламентов в соответствии со ст. 13.2 настоящих Правил.
 |
|  |  |  |  |

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

**Индекс зоны Ж 2.**

**Малоэтажная многоквартирная застройка.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Тип регламента | Содержание регламента |
| 1 | 2 | 3 |
| Виды разрешенного использования |
| 1. | Основные виды разрешенного использования. | Многоквартирные секционные жилые дома.Блокированные жилые дома.Объекты образования и дошкольного воспитания\*.Объекты медицинского обслуживания\*.Предприятия торговли и общественного питания\*.Предприятия бытового обслуживания\*.Клубные помещения\*.Почта, телеграф, телефон\*.Отделение сбербанка\*. Религиозные объекты\*. |
| 2. | Вспомогательные виды разрешенного использования. | Зеленые насаждения.Площадки для хозяйственных целей, а также детских и отдыха.Автостоянки и гаражи для индивидуальных легковых автомобилей.Объекты пожарной охраны\*. |
| 3. | Условно разрешенные виды использования. | Отделения, участковые пункты милиции\*.Павильоны и киоски временной розничной торговли\*.АЗС\*.Парковки перед объектами обслуживания. |
| Параметры разрешенного строительства, реконструкция объектов капитального строительства |
| 4. | Архитектурно-строительные требования. | **Минимальный размер участка жилых домов, объектов обслуживания, гаражей определяется в соответствии с проектом планировки и приложением 7 СНиП 2.07.01-89\*.**Расстояние до красных линии от предприятий и учреждений обслуживания принимаются в соответствии с проектом планировки.Высота зданий – до 3 этажей включительно с возможным использованием мансардного этажа.Высота хозяйственных построек – не выше 1 этажа.Процент застройки – не более 70%.Иные параметры – в соответствии со СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные».Жилые здания с квартирами в первых этажах следует располагать, как правило, с отступом от красных линий. По красной линии допускается размещать жилые здания с встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения.Предприятия обслуживания, разрешенные «по праву застройки», размещаются в первых этажах выходящих на улицы многоквартирных жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что входы для посетителей предприятий обслуживания размещаются со стороны улицы, и имеется достаточно места для автостоянок временного хранения автотранспорта.Планировочное решение застройки должно обеспечивать проезд автотранспорта ко всем зданиям и сооружениям, в том числе к домам, расположенным на приквартирных участках.Отделка фасадов зданий долговечными высококачественными материалами.Создание выразительной застройки, художественно-декоративных элементов малых архитектурных форм, покрытие дорог и тротуаров должны осуществляться с применением долговечных материалов, допускающих механическую чистку, уборку в процессе эксплуатации.Разработка специальных программ и проектов по поэтапной модернизации существующей застройки барачного типа. |
| Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства |
| 5. | Санитарные и экологические требования. | Площадь озелененных территорий жилых кварталов не менее 6 м2/чел. (без учета участков школ и детских дошкольных учреждений).Благоустройство территории в соответствии с проектом планировки.Санитарная очистка территории.Расстояние от игровых площадок, площадок для отдыха до площадок для мусоросборников – не менее 20 метров, до границы участков жилых домов – не менее 25 метров.На жилых территориях, расположенных в границах санитарно-защитных зон, действуют дополнительные регламенты зон с особыми условиями использования в соответствии со статьями 13.3 и 13.5. |
| 6. | Защита от опасных природных процессов. | Мониторинг уровня положения грунтовых вод.Организация поверхностного стока.Проведение предварительных инженерно-геологических изысканий в условиях нового строительства. |

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

 **Индекс зоны ОЖ.**

**Зона общественно-жилой застройки**

Зона предназначена для формирования многофункциональной жилой и общественной застройки с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций местного и районного значения.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Тип регламента | Содержание регламента |
| 1 | 2 | 3 |
| Виды разрешенного использования |
| 1.2. | Основные виды разрешенного использования.Условно разрешенные виды использования: | -многоквартирные многоэтажные жилые дома в 5-10 и выше этажей;- специальные жилые дома для престарелых и инвалидов;- многофункциональные административные, обслуживающие и деловые объекты в комплексе с жилыми зданиями;- организации, учреждения, управления; - детские дошкольные учреждения; - школы общеобразовательные;- многопрофильные учреждения дополнительного образования;- учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских; - многофункциональные деловые и обслуживающие здания; - станции скорой помощи; - амбулаторно-поликлинические учреждения; - аптеки; - пункты оказания первой медицинской помощи; - гостиницы;- информационные туристические центр; - учреждения социальной защиты; - физкультурно-оздоровительные сооружения; - плавательные бассейны городского значения;  - спортивные залы городского значения; - учреждения культуры и искусства;* магазины;
* встроенно-пристроенные обслуживающие объекты;

 - торгово-выставочные комплексы; - конфессиональные объекты; - крупные торговые комплексы;- объекты бытового обслуживания;- предприятия общественного питания;  - учреждения жилищно-коммунального хозяйства;  - отдельно стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты (районные и городские); - отделения, участковые пункты милиции; - пожарные части; - ветлечебницы без содержания животных. - многоквартирные жилые дома в 2-4 этажа;- блокированные жилые дома в 2-4 этажа;- блокированные жилые дома на одну семью в 1-3 этажа с - придомовыми участками; - проектные, научно-исследовательские и изыскательские - - организации;  - рынки;- временные торговые объекты;- предприятия автосервиса. |
| 3. | Вспомогательные виды разрешенного использования: | - детские площадки, площадки для отдыха; - площадки для выгула собак; - гаражи индивидуальных легковых автомобилей: - подземные;- полуподземные;  -многоэтажные; - встроенные или встроенно-пристроенные; - автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей; - автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей |
|  |

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в пределах зоны ОЖ включают в себя:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование объекта** | **Число мест** | **Размеры земельных участков** |
| * административно-хозяйственные, деловые, общественные учреждения и организации поселкового и районного значения;
 | По заданию на проектирование | В зависимости от этажности здания, м2 на 1 сотрудника: 60-40 при этажности 2-3 |
| * многофункциональные деловые и обслуживающие здания;
 |
| * офисы;
 |
| * представительства;
 |
| * кредитно-финансовые учреждения;
 | Операционная касса на 10-30 тыс. чел. | 0,2 га - при 2 операционных кассах0,5 га - при 7 операционных кассах |
| Отделения и филиалы сберегательного банка - 1 операционное место (окно) на 1-2 тыс. чел. | 0,05 га - при 3 операционных местах0,4 га - при 20 операционных местах |
| * судебные и юридические органы;
 | 1 судья на 30 тыс. чел. | 0,15 га на объект - при 1 судье |
| * проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации, не требующие создания санитарно-защитной зоны;
 | По заданию на проектирование | В зависимости от этажности здания, м2 на 1 сотрудника:30-15 при этажности 2-5 |
| * гостиницы;
 | 6 на 1 тыс. чел. | При числе мест гостиницы, м2 на 1 место:От 25 до 100-55 |
| * информационные туристические центры, центры обслуживания туристов;
 | Туристские базыПо заданию на проектирование | 65-80 м2 на 1 место |
| * физкультурно-оздоровительные сооружения;
 | 70-80 м2 общей площади на 1 тыс. чел. | В поселениях с числом жителей от 2 до 5 тыс. следует предусматривать один спортивный зал площадью 540 м2 |
| * плавательные бассейны;
 | 20-25 м2 зеркала воды на 1 тыс. чел. |
| * спортивные залы местного значения;
 | 60-80 м2 площади пола на 1 тыс. чел. |
| * учреждения культуры и искусства;
 | 50-60 м2 площади пола на 1 тыс. чел. | Размещение, вместимость и размеры земельных участков планетариев, выставочных залов и музеев определяются заданием на проектирование |
| * учреждения социальной защиты;
 | Нормы расчета учреждений социального обеспечения следует уточнять в зависимости от социально-демографических особенностей региона | Определяются заданием на проектирование |
| * музеи, выставочные залы, картинные и художественные галереи;
 | Сельские поселения до 10 тыс. чел. – 1 учреждение культуры | Определяются заданием на проектирование |
| * кинотеатры, видеосалоны;
 | 25-35 мест на 1 тыс. чел. | По заданию на проектирование |
| * библиотеки, архивы, информационные центры, справочные бюро;
 | 6-7,5 тыс. ед. хранения5-6 читательское место | По заданию на проектирование |
| * клубы (дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения;
 | 80 на 1 тыс. чел. | По заданию на проектирование |
| * дворец бракосочетаний;
 | По заданию на проектирование |
| * залы аттракционов и игровых автоматов;
 | 3 м2 площади пола на 1 тыс. чел. | По заданию на проектирование |
| * танцзалы, дискотеки;
 | 6 на 1 тыс. чел. | По заданию на проектирование |
| * компьютерные центры, интернет-кафе;
 | По заданию на проектирование  |
| * временные торговые объекты;
 | По заданию на проектирование  |
| * магазины, торговые комплексы, торговые дома, дома быта;
 |  | Торговые центры малых городов и сельских поселений с числом жителей, тыс. чел.:до 1 0,1-0,2 гасв. 1 до 3 0,2-0,4 гасв. 3 до 4 0,4-0,6 га |
| * крупные торговые комплексы;
 | 24-40 м2 торговой площади на 1000 чел. | От 7 до 14 м2 на 1 м2 торговой площади рыночного комплекса в зависимости от вместимости:14 м2 - при торговой площади до 600 м2 |
| * рынки, ярмарки, выставки товаров;
 |
| * рекламные агентства;
 | По заданию на проектирование  |
| * фирмы по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи;
 | По заданию на проектирование  |
| * транспортные агентства по сервисному обслуживанию населения: кассы по продаже билетов, менеджерские услуги и т.д.,
 | По заданию на проектирование  |
| * предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны);
 | 40 мест на 1 тыс. чел. | При числе мест, га на 100 мест:до 50 0,2-0,25св. 50 до 150 0,2-0,15св. 150 0,1 |
| * объекты бытового обслуживания;
 | 4 места на 1 тыс. чел. | Для предприятий мощностью, рабочих мест:0,1-0,2 га 10-500,05-0,08 га 50-1500,03-0,04 га св. 150 |
| * центры по предоставлению полиграфических услуг (ксерокопии, ламинирование, брошюровка и пр.)
 | По заданию на проектирование  |
| * фотосалоны;
 | По заданию на проектирование  |
| * приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;
 |  | 0,1-0,2 га на объект |
| * пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, парикмахерские и другие объекты обслуживания;
 | По заданию на проектирование  |
| * центральные предприятия связи, отделения связи, почтовые отделения, междугородние переговорные пункты;
 |  | Отделения связи микрорайона, жилого района, га, для обслуживаемого населения, групп:IV-V (до 9 тыс. чел.) 0,07-0,08 |
| * амбулаторно-поликлинические учреждения;
 | 18,15 посещений в смену на 1 тыс. чел.13,47 коек на 1 тыс. чел. | При мощности стационаров, коек:до 50 - 150 м2 на 1 койкусв. 50 до 100 150-100 м2 на 1 койкусв. 100 до 200 100-80 м2 на одну койкусв. 200 до 400 80-75 м2 на 1 койку.На 100 посещений в смену - встроенные; 0,1 га на 100 посещений в смену, но не менее 0,2 га |
| * аптеки;
 | 14 м2 общей площади | 0,2 га или встроенные |
| * + пункты оказания первой медицинской помощи;
 | 0,1 автомобиль на 1 тыс. чел. | 0,05 га на 1 автомобиль, но не менее 0,1 га |
| * + детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
 | 40 мест на 1 тыс. чел. | При вместимости яслей-садов, м2, на 1 место: до 100 мест - 40, св. 100 - 35; в комплексе яслей-садов св. 500 мест - 30.Площадь групповой площадки для детей ясельного возраста следует принимать 7,5 м2 на 1 место |
| * школы общеобразовательные, начальные и средние;
 | 104 мест на 1 тыс. чел. | При вместимости общеобразовательной школы, учащихся:св. 40 до 400 50 м2 на 1 учащегосясв. 400 до 500 60 м2 на 1 учащегосяРазмеры земельных участков школ могут быть увеличены: на 30 % - в сельских поселениях, если для организации учебно-опытной работы не предусмотрены специальные участки на землях совхозов и колхозов |
| * многопрофильные учреждения дополнительного образования;
 | 10% от общего числа школьников, в том числе по видам зданий: Дворец (Дом) творчества школьников – 3,3%; станция юных техников – 0,9%; станция юных натура-листов – 0,4%; станция юных туристов – 0,4%; детско-юношеская спортивная школа – 2,3%; детская школа искусств или музыкальная, художественная, хореографическая школа – 2,7%. | По заданию на проектирование |
| * учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских;
 |  | При вместимости профессионально-технических училищ и средних специальных учебных заведений, учащихся:до 300 75 м2 на 1 учащегосясв. 300 до 900 50-65 м2 на 1 учащегося |
| * отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты (районные и городские);
 | По заданию на проектирование | При этажности здания (м2 на 1 сотрудника): 3-5 этажей – 44-18,5 |
| * отделения, участковые пункты полиции;
 | По заданию на проектирование |
| * общественные туалеты.
 | 1 прибор на 1 тыс. чел. | По заданию на проектирование |
| * объекты, связанные с отправлением культа;
 | Приходской храм, 1 место | 7,5 храмов на 1000 православных верующих, 7 м2 на местоРазмещение по согласованию с местной епархией |

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 5 м;

3) предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – не подлежит ограничению, определяется в рамках разработки проектной документации;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 100 %.

### Статья 12.5. Общественно-деловые зоны

**Индекс зоны О 1**

**Зона делового, коммерческого и общественного назначения**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 |
| Виды разрешенного использования |
| 1. |  Основные виды разрешенного использования. | Многофункциональное использование территории с преимущественным размещением основных учреждений административного, делового, культурно-просветительского и развлекательного характера, включая:* Административные, управленческие учреждения.
* Юридические учреждения.
* Коммерческие учреждения, офисы, конторы и другие предприятия бизнеса, туристические агентства.
* Кинотеатры, клубы, музеи, выставочные залы, библиотеки.
* Гостиницы.
* Аптеки и поликлинические отделения.
* Религиозные объекты.
* Спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения.
* Средние, специальные учебные заведения.
* Почтовые отделения, отделения связи.
* Торговые центры.
* Бары, кафе, закусочные.
* Объекты бытового обслуживания.
* Фирмы по предоставлению услуг сотовой связи.
* Жилая застройка.
* Рекреационные территории.
 |
| 2. | Вспомогательные виды разрешенного использования. | * Объекты дошкольного воспитания, школы.
* Парковки, автостоянки.
* Объекты пожарной охраны.
* Общественные туалеты.
* Элементы визуальной информации.
 |
| 3. | Условно разрешенные виды использования. | * Виды недвижимости (предприятия обслуживания), требующие по нормам больших автостоянок, более чем на 10 автомобилей.
* Спортивные и развлекательные комплексы.
* Общежития.
* Павильоны и киоски временной торговли.
* Общественные туалеты.
 |
| Параметры разрешенного строительства, реконструкция объектов капитального строительства |
| 4. | Архитектурно-строительные требования. | * **Минимальный размер земельных участков определяются в соответствии с проектом планировки и СНиП 2.07.01-89\* Приложение 3, 7.**
* Минимальные отступы от красной линии улиц –5 м.
* Высота зданий и максимальный процент застройки определяется проектом планировки.
* Иные параметры принимаются в соответствии с проектом планировки и со СНиП 31-05-2003 «Общественные здания административного назначения».
* Общая стоянка транспортных средств при учреждениях и предприятиях обслуживания принимаются из расчета – на 10 единовременных посетителей – 0.7-1 машино-место и 1.5-2.0 велосипедов и мопедов.
* Удельный размер площадок для стоянок автомобилей 25м2/1м-м. Иные параметры в соответствии со СНиП 21.02.99 «Стоянки автомобильные».
* Новое и реконструируемое строительство вести на конкурсной основе, по индивидуальным проектам и соблюдением регламентов зон охраны объектов культурного наследия.
* Формирование общественно-деловой зоны должно
* осуществляться комплексно, включая: организацию системы взаимосвязанных пространств-площадок (для отдыха, спорта и т.д.) и пешеходных путей, инженерное обеспечение, внешнее благоустройство и озеленение.
* Применение высококачественных материалов для отделки фасадов.
* В общественных зданиях и сооружениях следует создавать равные возможности получения услуг всеми категориями населения, в том числе и маломобильными, согласно (СП 31-102-99).
 |
| Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства. |
| 5. | Санитарно-гигиенические и экологические требования. | * Благоустройство территории в соответствии с проектом планировки.
* Организация покрытия дорог и тротуаров с применением долговечных материалов, допускающих механическую чистку, уборку и надлежащее содержание их в процессе эксплуатации.
* Рекреационные места у общественных зданий должны иметь повышенную степень долговечности и качества элементов внешнего благоустройства и инженерного оборудования, а также достаточную степень озеленения (30 % от незастроенной площади участка).
* Для защиты корней деревьев от вытаптывания – устройство на поверхности почвы железных и бетонных решеток, мощение булыжником (на ширину кроны), кольцевые скамейки.
* Устройство бордюрного обрамления проезжей части улиц, тротуаров, газонов.
* Санитарная очистка и централизованное канализование.
 |
| 6. | Защита от опасных природных процессов. | * Организация поверхностного стока с отводом поверхностных вод по лоткам проездов.
* При возведении капитальных зданий проведение дополнительных инженерно-геологических изысканий.
 |

**Индекс зоны О 2**

**Зона оптовой торговли, открытых рынков и мелкого производства.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 |
| Виды разрешенного использования |
| 1. | Основные виды разрешенного использования. | Объекты торгового назначения общепоселкового и регионального значения, ориентированные на удовлетворение потребностей населения в приобретении товаров и продуктов питания повседневного, периодического и эпизодического спроса:* Рынки закрытые и открытые;
* Магазины, торговые комплексы, филиалы торговых домов;
* Предприятия общественного питания;
* Киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли;
* Центры логистики;
 |
| 2. | Вспомогательные виды разрешенного использования. | * Администрация и конторы, связанные с эксплуатацией рынка;
* Гостиницы;
* Объекты пожарной охраны;
* Отделения, участковые пункты милиции и пункты охраны общественного правопорядка;
* Парковки;
* Общественные туалеты;
* Скверы и участки зеленых насаждений.
 |
| 3. | Условно разрешенные виды использования. | * Отделения банков, пункты приема валюты;
* Коммунальные предприятия;
* Оптовая торговля «с колес»;
* Наземные гаражи и автостоянки на отдельных участках;
* Развлекательные учреждения.
 |
| Параметры разрешенного строительства, реконструкция объектов капитального строительства |
| 4. | Архитектурно-строительные требования. | * Предельная минимальная и (или) максимальная площадь земельных участков, высота зданий и процент застройки определяются в соответствии с проектом планировки.
* Размер земельных участков для гаражей и автостоянок - в соответствии с проектом планировки и СНиП 2.07.01-89\*.
* Формируемая зона должна иметь удобные транспортные связи с районами города и области и располагаться либо в коммунальных зонах, либо на подходах к городу;
* Парковки и открытые площадки для легковых автомобилей в соответствии с нормами СНиП 2.07.01-89\* и СНиП 21-02-99.
* Устройство пандусов в местах перепада для обеспечения удобного проезда маломобильного населения.
 |
| Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства. |
| 5. | Санитарные и экологические требования. | * Благоустройство и санитарная очистка территории.
 |
| 6. | Защита от опасных природных процессов. | * Организация отвода поверхностных вод по лоткам проездов к дождеприемникам, установленным в пониженных местах и вдоль улиц;
* При возведении капитальных зданий дополнительные инженерно-геологические изыскания.
 |

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в пределах зоны О2 включают в себя:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование объекта** | **Число мест** | **Размеры земельных участков** |
| * информационные туристические центры, центры обслуживания туристов;
 | Туристские базыПо заданию на проектирование | 65-80 м2 на 1 место |
| * залы аттракционов и игровых автоматов;
 | 3 м2 площади пола на 1 тыс. чел. | По заданию на проектирование |
| * компьютерные центры, интернет-кафе;
 | По заданию на проектирование  |
| * временные торговые объекты;
 | По заданию на проектирование  |
| * магазины, торговые комплексы, торговые дома, дома быта;
 |  | Торговые центры малых городов и сельских поселений с числом жителей, тыс. чел.:до 1 0,1-0,2 гасв. 1 до 3 0,2-0,4 гасв. 3 до 4 0,4-0,6 га |
| * крупные торговые комплексы;
 | 24-40 м2 торговой площади на 1000 чел. | От 7 до 14 м2 на 1 м2 торговой площади рыночного комплекса в зависимости от вместимости:14 м2 - при торговой площади до 600 м2 |
| * рынки, ярмарки, выставки товаров;
 |
| * рекламные агентства;
 | По заданию на проектирование  |
| * фирмы по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи;
 | По заданию на проектирование  |
| * транспортные агентства по сервисному обслуживанию населения: кассы по продаже билетов, менеджерские услуги и т.д.,
 | По заданию на проектирование  |
| * предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны);
 | 40 мест на 1 тыс. чел. | При числе мест, га на 100 мест:до 50 0,2-0,25св. 50 до 150 0,2-0,15св. 150 0,1 |
| * центры по предоставлению полиграфических услуг (ксерокопии, ламинирование, брошюровка и пр.)
 | По заданию на проектирование  |
| * фотосалоны;
 | По заданию на проектирование  |
| * общественные туалеты.
 | 1 прибор на 1 тыс. чел. | По заданию на проектирование |

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 5 м;

3) предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – не подлежит ограничению, определяется в рамках разработки проектной документации;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 80 %.

**Индекс зоны О 3**

**Зона учреждений здравоохранения.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 |
| Виды разрешенного использования |
| 1. |  Основные виды разрешенного использования. | * Больницы, поликлиники, подстанции скорой медицинской помощи, аптеки, профилактории.
 |
| 2. | Вспомогательные виды разрешенногоиспользования. | * Сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств специального назначения.
* Парки, скверы.
* Объекты религиозного назначения.
* парковки, открытые автостоянки.
 |
| 3. | Условно разрешенные виды использования. | * Магазины товаров первой необходимости.
* Киоски, временные павильоны розничной торговли.
* Жилые дома для медицинского и обслуживающего персонала.
 |
| Параметры разрешенного строительства, реконструкция объектов капитального строительства |
| 4. | Архитектурно-строительные требования. | * Минимальные размеры земельного участка определяется в соответствии с проектом планировки и СНиП 2.07.01-89\* приложением 7.
* Максимальный процент застройки определяется проектом планировки.
* Минимальные отступы от красных линий до границ земельных участков определяются в соответствии с проектом планировки.
* Поликлиники на жилых территориях необходимо размещать с учетом радиуса пешеходной доступности - 1000м, как правило, на обособленных земельных участках, с соблюдением санитарно-гигиенических требований.
* Аптеки, раздаточные пункты, кабинеты врачей общей практики размещаются встроено-пристроенными в жилой застройке и должны быть отделены от жилых помещений противопожарными стенами I-го типа и иметь самостоятельные выходы наружу.
 |
| Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства. |
| 5. | Санитарно-гигиенические и экологические требования. | * Рекомендуемая площадь озеленения земельного участка – 50 % территории.
* При размещении поликлиник, женских консультаций, стоматологических кабинетов, встроенных в жилые дома – строгое соблюдение гигиенических и санитарных требований в соответствии с существующими нормативными документами при согласовании с ТО ТУ Роспотребнадзора.
* Лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования не допускается размещать на территориях санитарно-защитных зон (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03).
 |

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в пределах зоны О3 включают в себя:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование объекта** | **Число мест** | **Размеры земельных участков** |
| * профилактории;
 | По заданию на проектирование | 70-100 м2 на 1 место |
| * санатории;
 | По заданию на проектирование | 70-100 м2 на 1 место |
| * стационары;
 | 13,47 коек на 1 тыс. чел. | При мощности стационаров, коек:до 50 - 150 м2 на 1 койкусв. 50 до 100 150-100 м2 на 1 койкусв. 100 до 200 100-80 м2 на одну койкусв. 200 до 400 80-75 м2 на 1 койку |
| * амбулаторно-поликлинические учреждения;
 | 18,15 посещений в смену на 1 тыс. чел.13,47 коек на 1 тыс. чел. | При мощности стационаров, коек:до 50 - 150 м2 на 1 койкусв. 50 до 100 150-100 м2 на 1 койкусв. 100 до 200 100-80 м2 на одну койкусв. 200 до 400 80-75 м2 на 1 койку.На 100 посещений в смену - встроенные; 0,1 га на 100 посещений в смену, но не менее 0,2 га |
| * станции скорой помощи;
 | 0,1 автомобиль на 1 тыс. чел. | 0,05 га на 1 автомобиль, но не менее 0,1 га |
| * аптеки;
 | 14 м2 общей площади | 0,2 га или встроенные |
| * пункты оказания первой медицинской помощи;
 | По заданию на проектирование |
| * учреждения социальной защиты.
 | По заданию на проектирование |

 2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 5 м;

3) предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – не подлежит ограничению, определяется в рамках разработки проектной документации;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 80 %.

**Индекс зоны О 4**

**Зона размещения социальных объектов**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 |
| Виды разрешенного использования |
| 1. | Основные виды разрешенные использования . | * Общеобразовательные школы, детские сады.
 |
| 2. |  Вспомогательные виды разрешенного использования. | * Общежития, связанные с учебными заведениями.
* Хозяйственные участки, производственные базы и мастерские учебных заведений; физкультурно-оздоровительные комплексы; клубные помещения многофункционального назначения: библиотеки, информационные центры.
* Предприятия торговли, общественного питания, связанные с обслуживанием учебных заведений.
* Аптеки, пункты оказания первой медицинской помощи.
* Озеленение.
 |
| 3. | Условно разрешенные виды использования.  | * Сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств.
* Магазины товаров первой необходимости.
* Киоски, временные павильоны розничной торговли.
 |
| Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства. |
| 4. | Санитарно-гигиенические и экологические требования | * В соответствии с п.2.27 СанПиНа 2.2.1/2.1.1.1200-03, допускается размещать отраслевые учебные заведения в границах санитарно-защитных зон соответствующих предприятий.
* Минимальное расстояние между учебными корпусами и проезжей частью магистральных улиц непрерывного движения – 50 м.
 |

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в пределах зоны О4 включают в себя:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование объекта** | **Число мест** | **Размеры земельных участков** |
| * + детские дошкольные учреждения;
 | 40 мест на 1 тыс. чел. | При вместимости яслей-садов, м2, на 1 место: до 100 мест - 40, св. 100 - 35; в комплексе яслей-садов св. 500 мест - 30.Площадь групповой площадки для детей ясельного возраста следует принимать 7,5 м2 на 1 место |
| - школы общеобразовательные; | 104 мест на 1 тыс. чел. | При вместимости общеобразовательной школы, учащихся:св. 40 до 400 50 м2 на 1 учащегосясв. 400 до 500 60 м2 на 1 учащегосяРазмеры земельных участков школ могут быть увеличены: на 30 % - в сельских поселениях, если для организации учебно-опытной работы не предусмотрены специальные участки на землях совхозов и колхозов |
| - специализированные школы (с углубленным изучением языков, математики и др.), лицеи, гимназии, колледжи; | По заданию на проектирование |
| - учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских; | По заданию на проектирование | При вместимости профессионально-технических училищ и средних специальных учебных заведений, учащихся:до 300 75 м2 на 1 учащегосясв. 300 до 900 50-65 м2 на 1 учащегосясв. 900 до 1600 30-40 м2 на 1 учащегося |
| - высшие учебные заведения; | По заданию на проектирование | Зоны высших учебных заведений (учебная зона) на 1 тыс. студентов, га: университеты, вузы технические - 4-7; сельскохозяйственные - 5-7; медицинские, фармацевтические - 3-5; экономические, педагогические, культуры, искусства, архитектуры - 2-4; институты повышения квалификации и заочные вузы - соответственно их профилю с коэффициентом - 0,5; специализированная зона -по заданию на проектирование; спортивная зона - 1-2; зона студенческих общежитий - 1,5-3. Вузы физической культуры проектируются по заданию на проектирование |
| - многопрофильные учреждения дополнительного образования; | 10 % общего числа школьников, в том числе по видам зданий: Дворец (Дом) творчества школьников - 3,3 %; станция юных техников - 0,9 %; станция юных натуралистов - 0,4 %; станция юных туристов - 0,4 %; детско-юношеская спортивная школа - 2,3 %; детская школа искусств или музыкальная, художественная, хореографическая школа - 2,7 % | По заданию на проектирование |
| - школы-интернаты; | По заданию на проектирование | При вместимости общеобразовательной школы-интерната, учащихся:св. 200 до 300 70 м2 на 1 учащегосясв. 300 до 500 65 м2 на 1 учащегосясв. 500 и более 45 м2 на 1 учащегося |
| - учебно-лабораторные, научно-лабораторные корпуса, учебно-производственные мастерские; | По заданию на проектирование |
| - мастерские (художественные, скульптурные, столярные и др.); | По заданию на проектирование |
| - станция юных техников (натуралистов, туристов); | 0,9 % общего числа школьников | По заданию на проектирование |
| - библиотеки, архивы; | 6-7,5 тыс. ед. хранения5-6 читательское место | По заданию на проектирование |

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 5 м;

3) предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – не подлежит ограничению, определяется в рамках разработки проектной документации;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 80 %.

**Индекс зоны О 5**

**Зона спортивных сооружений.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 |
| Виды разрешенного использования |
| 1. | Основные виды разрешенные использования. | * Универсальные спортивные комплексы;
* Спортплощадки, теннисные карты;
* Спортклубы, спортивные школы.
 |
| 2. |  Вспомогательные виды разрешенного использования. | * Парковки перед объектами;
* Пункты оказания первой медицинской помощи;
* Гостиницы;
* Предприятия общественного питания;
* Кинотеатры, видеосалоны;
* Отделения связи;
* Участковые пункты милиции;
* Озеленение;
* Киоски, временные павильоны торговли.
 |
| 3. | Условно разрешенные виды использования.  | * Ипподромы;
* Бани, сауны;
* Общественные туалеты;
* Объекты пожарной охраны.
 |
| Параметры разрешенного строительства, реконструкция объектов капитального строительства |
| 4. | Архитектурно-строительные требования  | * Минимальные размеры земельных участков и минимальные отступы от границ земельных участков определяются в соответствии с проектом планировки и Приложением 7 СНиП 2.07.01.-89\*.
* Высота зданий и максимальный процент застройки определяется проектом планировки.
* Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 5 м.
* Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 80 %.
* Иные параметры принимаются в соответствии со СНиП 31-05-2003 и СНиП 2.08.02-89\*.
* Приобъектные стоянки продолжительного паркирования (более 15 мин) и кратковременного паркирования (менее 15 мин.) должны быть размещены вне зон пешеходного движения не далее 100 и 50-ти метровой доступности от объекта соответственно.
* Общая стоянка транспортных средств при учреждениях обслуживания принимается из расчета: на 100 единовременных посетителей 7-10 машино-мест и 15-20 велосипедов и мопедов.
* Обеспечение возможности беспрепятственного движения инвалидов и других мало мобильных групп населения.
 |
| Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства. |
| 5. | Санитарно-гигиенические и экологические требования | * Организация отвода поверхностных вод;
* Общественные места у общественных зданий должны иметь повышенную степень долговечности и качества элементов внешнего благоустройства и инженерного оборудования, а также достаточную степень озеленения (30% от незастроенной площади участка).
 |
| 6. | Защита от опасных природных процессов. | * При возведении капитальных зданий проведение дополнительных инженерно-геологических изысканий;
* Организация поверхностного стока с устройством ливневой канализации.
 |

**Индекс зоны О 7**

**Зона памятников и мемориалов**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 |
| Виды разрешенного использования |
| 1. | Основные виды разрешенного использования. | * Памятники, обелиски, монументы, мемориалы.
 |
| 2. | Вспомогательные виды разрешенного использования. | - преимущественно по первоначальному назначению; |
| 3. | Условно разрешенные виды использования.  | * все виды строительных и ремонтных работ, касающиеся ремонта, реконструкции и реставрации объекта историко-культурного наследия необходимо предварительно согласовывать с государственным органом по охране памятников.
 |
| 4. | Охрана культурного наследия. | * территории, непосредственно прилегающие к охранным зонам памятников, а также к участкам с исторически ценной планировкой и застройкой, где регулирование нового строительства подчинено основным закономерностям исторической застройки данного населенного пункта, с соблюдением общего масштабного соответствия новых зданий и сооружений памятникам, а также с учетом особенностей исторически ценной среды;
* территории, относительно удаленные от памятников, с неценной в историко-архитектурном отношении планировкой и застройкой, где регулирование определяется задачами общего композиционного единства, сохранения значения памятников в облике, в панораме населенного пункта, в ландшафте.
* Для обзора памятников и их комплексов необходимо:
* установить точки, наиболее благоприятные для обзора;
* не закрывать памятники новыми зданиями со стороны обзора;
* избегать размещения в окружении памятников новых зданий, образующих неблагоприятный для восприятия памятников фон.
 |

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в пределах зоны О7 включают в себя:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: не подлежат ограничению, определяются в рамках разработки проектной документации;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не подлежат ограничению, определяются в рамках разработки проектной документации;

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений – не подлежит ограничению, определяется в рамках разработки проектной документации;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – не подлежит ограничению, определяется в рамках разработки проектной документации.

### Статья 12.6. Зоны транспортной и инженерной инфраструктуры

**Индекс зоны ИС 1**

**Зона магистральной и улично-дорожной сети\*.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 |
| Виды разрешенного использования |
| 1. | Основные виды разрешенного использования. | Существующие и проектируемые магистрали и дороги для движения транспорта. |
| 2. | Вспомогательные виды разрешенного использования. | * Остановочные павильоны, места для остановки транспорта (местные уширения), карманы.
* Защитные зеленые полосы.
* Элементы внешнего благоустройства и инженерного оборудования.
* Допускается размещение площадей обслуживания и торговли сезонного характера на тротуарах, при этом для пешеходного движения должно оставаться не менее 0,5 ширины тротуара.
 |
| 3. | Условно разрешенные виды использования. | * Размещение АЗС согласно расчетам и специальному обоснованию;
* Автостоянки, мастерские по обслуживанию автомашин
 |
| Параметры разрешенного строительства, реконструкция объектов капитального строительства |
| 4. | Архитектурно-строительные требования. | * Улично-дорожную сеть следует формировать как единую общепоселковую систему, взаимосвязанную с функционально-планировочной организацией территории муниципального образования.
* Реконструкция существующей улично-дорожной сети должна включать:
* изменения элементов поперечного профиля с учетом современного состояния принятой классификации, ожидаемой интенсивности движения транспорта;
* уширение проезжей части перед перекрестками;
* Покрытие дорог и тротуаров должно осуществляться с применением долговечных устойчивых материалов, допускающих очистку, уборку и надлежащее сохранение их в процессе эксплуатации в летнее и зимнее время.
* Обязательному обустройству подлежит бордюрное обрамление проезжей части улиц, тротуаров, газонов с учетом требований по обеспеченности беспрепятственного передвижения маломобильных групп населения.
* Общее архитектурное решение улиц и дорог должно быть направлено на достижение органичной связи с окружающим ландшафтом и учитывать требования охраны окружающей среды.
* Для обслуживания иногороднего транспорта следует предусматривать станции технического обслуживания, размещая их на подходах к городу.
* При размещении и проектировании АЗС на магистральных улицах следует предусматривать дополнительные полосы движения для обеспечения въезда и выезда машин.
* Общественное пространство примагистральной зоны формируется пешеходной частью (тротуаром), площадками перед зданиями с отступом от линии застройки, скверами.
 |
| Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства. |
| 5. |  Санитарно-гигиенические и экологическиетребования | * Защитные зеленые полосы должны состоять из многорядных посадок пыле-, газоустойчивых древесно-кустарниковых пород с полосами газонов.
* Расстояние от зданий, сооружений и объектов инженерного благоустройства до деревьев и кустарников следует принимать согласно СНиП 2.07.01-89\* п.4.12.
* Для защиты корней деревьев от вытаптывания приствольные круги должны обрамляться бордюрным камнем с устройством на поверхности почвы железных или бетонных решеток.
* Расстояние от края оснований проезжей части магистральных улиц общегородского значения до линии регулирования жилой застройки необходимо устанавливать на основании расчета уровней шума в соответствии с требованиями СНиП II-12-77, при невозможности обеспечения требуемого расстояния до территории жилой застройки – в помещениях жилых и общественных зданий применять меры защиты от шума.
* Строительство ливневой канализации с дождеприемниками.
 |

**\* Регламенты носят рекомендательный характер.**

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

**Индекс зоны ИС 2**

**Коридоры инженерных сетей, коммуникаций и объектов,**

**связанных с их обслуживанием.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 |
| Виды разрешенного использования |
| 1. | Основные виды разрешенного использования. | * Головные сооружения инженерной инфраструктуры (эл. подстанции, котельные, газораспределительные станции).
 |
| 2. | Вспомогательные виды разрешенного использования. | * Открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей.
* Площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей.
* Озеленение.
 |
| 3. | Условно разрешенные виды использования. | * Складские объекты.
* Гаражи и стоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей.
 |
| Параметры разрешенного строительства, реконструкция объектов капитального строительства |
| 4. | Строительные и санитарно-экологические требования | * Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства - в соответствии с проектом планировки, СНиП 2.04.02-84 «Водоснабжение. Наружные сети о сооружения», СНиП 2.04.03-85 «Канализация. Наружные сети и сооружения», СНиП 2.04.08-87 «Газоснабжение», СНиП 2.04.07-86\* «Тепловые сети».
* Гаражи предприятий следует предусматривать только для специализированных автомобилей.

а) Трассы линий электропередач:* Правовой режим охранных зон электрических сетей устанавливается в соответствии с ГОСТ 12.1.051-90 Система стандартов безопасности труда, электробезопасноти.

Охранные зоны электрических сетей устанавливаются вдоль воздушной линии электропередачи в виде земельного участка и воздушного пространства, ограниченного вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линий от крайних проводов при не отклоненном их положении на расстоянии:для линий напряжением: 110 киловольт – 20 метров;35 киловольт – 15 метров.В пределах охранных зон линий электропередач запрещается: * осуществлять строительные, монтажные, поливные работы;
* производить посадку и вырубку деревьев;
* устраивать спортивные площадки и площадки для игр;
* складировать корма, удобрения, топливо и другие материалы.

Земельные участки, включенные в состав охранных зон линий электропередачи, не подлежат изъятию у собственников земельных участков и землепользователей но используются ими с обязательным соблюдением требований Правил.* Проекты транзитных и магистральных сетей разрабатываются в соответствии с утвержденными проектами развития отраслевых систем.

б) Поселковые инженерные коммуникации:* Разработка проектов инженерных сетей должна вестись в соответствии со строительными нормами и правилами в увязке с проектами планировок жилых и промышленных районов, проектами застройки микрорайонов и кварталов, улиц, площадей и транспортных устройств.
* При разработке проектов улиц и площадей, в их составе обязательным является раздел подземных коммуникаций.

Переустройство существующих и прокладка новых подземных сетей, с учетом перспективы развития, производится до начала или в период реконструкции проездов, улиц и площадей, а также при выполнении других работ по благоустройству территорий.* При разработке проектов и прокладке сетей на пересечениях улиц или площадей необходимо определять способ прокладки «открытый» или «закрытый».
* Инженерные сети следует размещать преимущественно в пределах поперечных профилей улиц и дорог:
* под тротуарами или разделительными полосами - инженерные сети в коллекторах, каналах или тоннелях;
* в разделительных полосах – тепловые сети, водопровод, газопровод, хозяйственная и дождевая канализация;
* на полосе между красной линией и линией застройки следует размещать газовые сети низкого давления и кабельные сети (силовые, связи, сигнализации и диспетчеризации).

- Владельцы всех коммуникаций, как подземных так и надземных, обязаны иметь достоверную и исчерпывающую документацию по принадлежащим им сетям и сооружениям и в установленные сроки передавать в отдел строительства и архитектуры все изменения, связанные с их строительством и эксплуатацией.* Все подземные коммуникации должны иметь наземные опознавательные знаки установленного образца.
* Владельцы инженерных сетей, выдавая застройщикам тех.условия на присоединение их объектов, обязаны указывать:
* параметры сети для проектирования и эксплуатации присоединяемого объекта в месте присоединения;
* точное расположение места присоединения и условия врезки в существующую сеть;
* условия согласования документации на присоединение объектов и производство работ.
* Выбор трасс и проектирование подземных коммуникаций должны производиться с учетом максимального сохранения существующих зеленых насаждений.
 |

**Индекс зоны ИС3**

**Зона железной дороги**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Тип регламента | Содержание регламента |
| 1 | 2 | 3 |
| Виды разрешенного использования |
| 1. | Основные виды разрешенного использования.  | Предприятия, учреждения и организации железнодорожного транспорта, расположенные на предоставленных им зеленых участках, необходимые для осуществления возложенных на них специальных задач по эксплуатации, содержанию, строительству, реконструкции, ремонту, развитию наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта (технические пассажирские станции, парки резервного подвижного состава, грузовые станции и контейнерные площадки). |
| 2. | Вспомогательные виды разрешенного использования. | Санитарно-защитные зеленые насаждения.Сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств и предприятия по их обслуживанию. |
| 3. | Условно разрешенные виды использования, в границах СЗЗ вне полосы отвода железной дороги. | АЗС.Автомобильные дороги. |
| Параметры разрешенного строительства, реконструкция объектов капитального строительства |
| 4. | Строительные и санитарно-экологические требования. | Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства принимаются в соответствии с проектом планировки и требованиями СНиП 32-01-95 «Железные дороги, колеи 1520 мм.».В пределах территории населенных пунктов пересечения железных дорог в одном уровне в улицами и автомобильными дорогами следует принимать в сооветствии с требованиями СНиП 11-39-76.Порядок использования полосы отвода железных дорог регулируется Положением о порядке использования земель федерального железнодорожного транспорта в пределах полосы отвода железных дорог, утвержденном приказом МПС РФ от 15 мая 1999г. № 26 Ц.Жилая застройка должна быть отделена от железной дороги полосой шириной 100м (считая от оси крайнего железнодорожного пути), ширина зоны может быть уменьшена при проведении шумозащитных мероприятий, обеспечивающих требования СНиП II-12-77, но не более чем на 50м.Необходимо предусматривать мероприятия по созданию благоприятных условий проживания в прилегающей жилой застройке. |

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в пределах зоны ИС3 включают в себя:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: не подлежат ограничению, определяются в рамках разработки проектной документации;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не подлежат ограничению, определяются в рамках разработки проектной документации;

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений – не подлежит ограничению, определяется в рамках разработки проектной документации;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – не подлежит ограничению, определяется в рамках разработки проектной документации.

### Статья 12.7. Зона сельскохозяйственного использования

**Индекс зоны С 1**

**Зона земель сельскохозяйственных угодий.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 |
| Виды разрешенного использования |
| 1. | Основные виды разрешенного использования.  | * Земельные участки, занятые огородами, садами, пашней, пастбищами, многолетними насаждениями до момента изменения их использования для нужд развития населенного пункта (ст.85. Земельный кодекс РФ).
 |
| 2. | Вспомогательные разрешенные виды использования. | * Лесозащитные полосы.
 |
| 3. | Условно разрешенные виды использования. | * Индивидуальные жилые дома, жилые дома блокированной застройки;
* Ветеринарные учреждения;
* Конноспортивные клубы, манежи для верховой езды;
* Объекты обслуживания автотранспорта.
 |
| 4. | Охрана культурного наследия. | * В данной зоне дисперсно расположены объекты культурного наследия, режим содержания которых принимается в порядке установленном законодательством РФ и в соответствии с дополнительными регламентами зон с особыми условиями использования ст. 13.4
 |

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в пределах зоны С1 включают в себя:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: не подлежат ограничению, определяются в рамках разработки проектной документации;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не подлежат ограничению, определяются в рамках разработки проектной документации;

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений – не подлежит ограничению, определяется в рамках разработки проектной документации;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – не подлежит ограничению, определяется в рамках разработки проектной документации.

**Индекс зоны С 2**

**Зона садово-огородных участков, личных подсобных хозяйств.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Тип регламента | Содержание регламента |
| 1 | 2 | 3 |
| Виды разрешенного использования |
| 1. | Основные виды разрешенного использования. | - Сезонное жильё:* Садоводства, огородничества.
 |
| 2. | Вспомогательные виды разрешенногоиспользования. | * Гаражи индивидуальных машин ( в пределах земельного участка при соблюдении противопожарных норм);
* Хозяйственные постройки;
* Объекты пожарной охраны;
* Сооружения, связанные с выращиванием цветов, фруктов, овощей.
 |
|  3. | Условно разрешенные виды использования. | * Центры обслуживания садоводств.
* Площадки для хозяйственных целей.
* Объекты розничной торговли.
 |
| Параметры разрешенного строительства, реконструкция объектов капитального строительства |
| 4. | Архитектурно-строительные требования | * Площадь индивидуального садового участка или огорода принимается не менее 0,04га.
* На территории садоводческого объединения ширина улиц и проездов в красных линиях устанавливается архитектурно-планировочным зданием на проектирование и должна быть, м.: для улиц – не менее 9, для проездов – не менее 7.
* Строительство сезонного жилого дома и хозяйственных построек должно осуществляться с соблюдением санитарных и противопожарных норм и требований; красных линий, определяющих границы улиц и проездов;
* Гаражи для автомобилей могут быть отдельно стоящими, встроенными или пристроенными к садовому домику и хозяйственным постройкам.
* Противопожарные резервуары предусматривать в соответствии с п. 5.9. СНиП 30-02-97.
* Иные параметры в соответствии со СНиП 30-02-97 «Планировка и застройка территорий садоводческих объединений граждан, здания и сооружения».
 |
| Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства. |
| 5. | Санитарно-гигиенические и экологические требования | * Соблюдение норм, правил и гигиенических нормативов содержания населенных мест.
* Площадки для мусорных контейнеров размещаются на расстоянии не менее 20 м. и не более 100 м. от границ садовых участков.
 |

### Статья 12.8. Рекреационные зоны

**Индекс зоны Р 1**

**Зона зеленых насаждений общего пользования**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 |
| Виды разрешенного использования |
| 1. | Основные виды разрешенного использования.  | Рекреационная и культурно-оздоровительная деятельность.* Парки, лесопарки, скверы, бульвары, дома отдыха, турбазы, пляжи.
* Посадка новых и реконструкция существующих зеленых насаждений.
* Объекты парковой инфраструктуры:
	+ аттракционы, концертные площадки;
	+ спортивные и игровые площадки;
	+ сооружения, связанные с организацией отдыха.
 |
| 2. | Вспомогательные виды разрешенного использования. | * Кафе, закусочные, общественные туалеты.
* Хозяйственные корпуса.
* Парковки.
 |
| 3. | Условно разрешенные виды использования. | * Участковые пункты милиции;
* Киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания.
 |
| Параметры разрешенного строительства, реконструкция объектов капитального строительства |
| 4. | Архитектурно-строительные требования. | * Размещения и организация объектов зеленого строительства в соответствии с генеральным планом и проектом планировки.
* Озелененные территории общего пользования не могут быть приватизированы или сданы в аренду.
* Расстояние от зданий, сооружений, объектов инженерного благоустройства до деревьев и кустарников принимать по нормам СНиП 2.07.01-89\*.
* Функциональная организация территории должна включать зоны с различным характером использования:

массовых, культурно-просветительных мероприятий, физкультурно-оздоровительных, отдыха детей, прогулочную, хозяйственную.* Озелененные территории должны быть благоустроены и оборудованы малыми архитектурными формами, фонтанами, беседками, лестницами, пандусами, светильниками.
* Малые архитектурные формы и сооружения парковой инфраструктуры должны соответствовать характеру функциональной зоны и подчеркивать привлекательность и эстетическую ценность окружающего ландшафта.
* Параметры использования территории (% от общей площади)
* зеленые насаждения – 65-75,
* аллеи, дороги – 10-15,
* площадки – 8-12,
* сооружения – 5-7.
 |
| Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства. |
| 5 | Санитарно-гигиенические и экологические требования. | * Разрешается новое зеленое строительство, реконструкция существующего озеленения, благоустройство территории, реконструкция существующих инженерных сетей, пешеходных дорог, зданий и сооружений, а также ограниченное новое строительство объектов, необходимых для содержания и деятельности хозяйствующих субъектов, не противоречащих заданному функциональному назначению территории – рекреационному и оздоровительному.
* Реконструкция зеленых насаждений прежде всего должна включать ландшафтную организацию существующих посадок, включая санитарные рубки и рубки ухода, улучшение почвенно-грунтовых условий, устройство цветников, формирование древесно-кустарниковых групп.
* Покрытие площадок и дорожно-тропиночной сети следует применять из плиток, щебня и других прочных минеральных материалов, допуская применение асфальтового покрытия в исключительных случаях.
* Осуществление системы отвода поверхностных вод в виде дождевой канализации открытого типа.
 |

**Индекс зоны Р 2**

**Водные объекты**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 |
| Виды разрешенного использования |
| 1. | Основные виды разрешенного использования. | Акватории рек;* Инженерные сооружения (берегоукрепление, устройство пешеходных мостов);
* Посадка новых и реконструкция существующих зеленых насаждений;
* Благоустройство зон рекреации.
 |
| 2. | Вспомогательные виды разрешенного использования. | * Инженерные сооружения (берегоукрепление, устройство пешеходных мостов);
* Посадка новых и реконструкция существующих зеленых насаждений;

Благоустройство зон рекреации. |
| 3. | Условно разрешенные виды использования. | * Инженерные сооружения (берегоукрепление, устройство пешеходных мостов);
* Посадка новых и реконструкция существующих зеленых насаждений;

Благоустройство зон рекреации. |
| Параметры разрешенного использования земельных участков. |
| 4. | Санитарно-гигиенические и экологические требования | * Данная зона предназначена для сохранения природно-исторического ландшафта, микроклимата.
* Мероприятия по уходу за зелёными насаждениями должны включать: санитарные рубки, рубки ухода и улучшение почвенно-грунтовых условий.
* Насыщение элементами благоустройства, устройство покрытий. Установка малых форм архитектуры.
 |
| Ограничения использования земельных участков |
| 5. | Санитарно-гигиенические и экологические требования | * В зонах рекреационного использования на подтопляемых территориях предусматривать понижение уровня грунтовых вод с нормой осушения не менее 1м. от поверхности земли, а также работы по берегоукреплению и формированию пляжей.
 |

**Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель, покрытых поверхностными водами.**

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в пределах зоны Р 2 включают в себя:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: не подлежат ограничению, определяются в рамках разработки проектной документации;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не подлежат ограничению, определяются в рамках разработки проектной документации;

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений – не подлежит ограничению, определяется в рамках разработки проектной документации;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – не подлежит ограничению, определяется в рамках разработки проектной документации.

### Статья 12.9. Зоны специального назначения

**Индекс зоны СП 1**

**Зона водозаборных сооружений**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 |
| Виды разрешенного использования. |
| 1. | Разрешенные виды использования земельных участков | * Водозаборные сооружения хозяйственно-питьевого назначения.
 |
| 2. | Вспомогательные виды разрешенногоиспользования. | * Озеленение.
 |
| 3. | Условно разрешенные виды использования. | - Строительство и реконструкция сооружений, коммуникаций и других объектов;- Землеройные и другие работы. |
| Параметры разрешенного строительства и ограничения использования земельных участков. |
| 4. | Санитарно-гигиенические и экологические требования. | * Предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции - в соответствии с проектом планировки и СНиП 2.04.02-84 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения».
* Водозаборы подземных вод должны располагаться вне территорий промышленных предприятий и жилой застройки.
* Соблюдение режима зон санитарной охраны источников водоснабжения с проведением мероприятий согласно требований СанПиНа 2.1.4.1110-02 «Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов хозяйственно-питьевого назначения.
* Мероприятия по I поясу зоны санитарной охраны (ЗСО);
	+ территория I пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной;
	+ дорожки и сооружения должны иметь твердое покрытие;
	+ запрещаются 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, а также применение ядохимикатов и удобрений;
	+ здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод на местную станцию очистных сооружений, расположенную за пределами I пояса ЗСО, в исключительных случаях – водонепроницаемые выгреба, исключающие случаи микробного загрязнения территории.
* Мероприятия по II поясу ЗСО:
* запрещается размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, животноводческих предприятий, складов горючесмазочных материалов, ядохимикатов, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность микробного и химического загрязнения подземных вод; ограниченной применение удобрений.
* в прилегающей селитебной зоне необходимо выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории на основании «Санитарных правил содержания территории населенных мест №4690-88» и требований СанПиНа «Охрана поверхностных вод от загрязнения».
 |

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в пределах зоны СП 1 включают в себя:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: не подлежат ограничению, определяются в рамках разработки проектной документации;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не подлежат ограничению, определяются в рамках разработки проектной документации;

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений – не подлежит ограничению, определяется в рамках разработки проектной документации;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – не подлежит ограничению, определяется в рамках разработки проектной документации.

**Индекс зоны СП 2**

**Скотомогильники**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 |
| Виды разрешенного использования |
| 1. | Разрешенные виды использования земельных участков | * Скотомогильник, очистные сооружения и другие объекты, создание и использование которых невозможно без установления специальных нормативов и правил.
 |
| 2. | Вспомогательные виды разрешенногоиспользования. | * Административные объекты, связанные с эксплуатацией и функционированием санитарно-технических сооружений;
* Зеленые насаждения;
* Инженерные коммуникации.
 |
| 3. | Условно разрешенные виды использования. | * Полигоны захоронения не утилизированных производственных отходов;
* Автостоянки;
* Другие объекты, размещение которых требует соблюдение специальных санитарно-гигиенических требований.
 |
| Параметры разрешенного строительства и ограничения использования земельных участков  |
| 4. | Санитарно-гигиенические и экологические требования. | * Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкция объектов - в соответствии с проектом планировки, СНиП 2.04.03-85 «Канализация. Наружные сети и сооружения» и СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.
* Санитарный и технологический контроль за эксплуатацией сооружений.
* Выполнение специальных мероприятий, направленных на исключение химического и бактериологического загрязнения поверхностных и грунтовых вод.
* Эффективное использование территории в соответствии с санитарными правилами и нормами и соответствующими гигиеническими нормативами.
* Обязательная организация поверхностного стока.
* Организация санитарно-защитных зон и разрывов с последующим озеленением и благоустройством.
* Озеленение территории породами деревьев, способствующих рекультивации почв и созданию нормальной лесной подстилки: береза, ольха, тополь, ива, клен полевой, дикая вишня.
 |

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в пределах зоны СП 2 включают в себя:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: не подлежат ограничению, определяются в рамках разработки проектной документации;

 2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не подлежат ограничению, определяются в рамках разработки проектной документации;

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений – не подлежит ограничению, определяется в рамках разработки проектной документации;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – не подлежит ограничению, определяется в рамках разработки проектной документации.

**Индекс зоны СП 3**

**Кладбища**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 |
| Виды разрешенного использования. |
| 1. | Разрешенные виды использования земельных участков | * Традиционное захоронение и погребение.
 |
| 2. | Вспомогательные виды разрешенногоиспользования. | * Объекты эксплуатации кладбищ.
* Административные объекты, связанные с функционированием кладбища.
* Зеленые насаждения.
* Культовые сооружения.
* Парковки.
 |
| 3. | Условно разрешенные виды использования. | * Мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей.
* Оранжереи.
* Резервуары для хранения воды.
* Объекты пожарной охраны.
* Временные киоски розничной торговли.
* Общественные туалеты.
 |
| Параметры разрешенного строительства. |
| 4. | Строительные требования. | * Проектирование кладбищ и организацию их СЗЗ следует вести с учетом СанПиН 2.2.1/2.1.1-984-00 и санитарных правил устройства и содержания кладбищ, № 1600-77.
* Размеры санитарно-защитных зон в зависимости от площади и в соответствии СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.
 |
| Ограничения использования земельных участков. |
| 5. | Санитарно-гигиенические и экологические требования. | * Благоустройство и озеленение территории.
* Площадь зеленых насаждений (деревьев и кустарников) должна соответствовать не менее 20% от территории кладбища.
* В водоохранных зонах рек и водохранилищ запрещается размещение мест захоронения.
 |

**Индекс зоны СП-4**

**Зелёные насаждения специального назначения (санитарно-защитные зоны)**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 |
| Виды разрешенного использования |
| 1. | Основные виды разрешенного использования. | * Озеленённые территории санитарно-защитных зон.
* Насаждения вдоль автомобильных дорог.
* Питомники, цветочно-оранжерейные хозяйства.
 |
| 2. | Вспомогательные виды разрешенногоиспользования. | * Объекты капитального строительства, разрешенные к размещению в части территорий санитарно-защитных зон в соответствии с действующими нормативами
 |
| 3. | Условно разрешенные виды использования. | * Сельскохозяйственные угодья для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания.
 |
| Параметры разрешенного использования земельных участков. |
| 4. | Санитарно-гигиенические и экологические требования | * Данная зона предназначена для создания санитарно-защитного барьера между территорией предприятий и территорией жилой застройки, организации дополнительных озелененных площадей, обеспечивающих экранирование, фильтрацию загрязнений атмосферного воздуха, повышение комфортности микроклимата.
* Мероприятия по уходу за зелёными насаждениями должны включать: санитарные рубки, рубки ухода и улучшение почвенно-грунтовых условий.
* Площадь питомников следует принимать из расчёта 3-5 м²/чел., в зависимости от уровня обеспеченности населения озеленёнными территориями.

Общую площадь цветочно-оранжерейных хозяйств следует принимать из расчета 0,4м2\чел. |

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в пределах зоны СП-4 включают в себя:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: не подлежат ограничению, определяются в рамках разработки проектной документации;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не подлежит ограничению, определяется в рамках разработки проектной документации;

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений – не подлежит ограничению, определяется в рамках разработки проектной документации;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – не подлежит ограничению, определяется в рамках разработки проектной документации.

Примечания:

1) В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных форм, склады сырья и полуфабрикатов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

2) В санитарно-защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полуфабрикатов для фармацевтических предприятий допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.

### Статья 12.10. Производственные зоны

**Индекс зоны П 2,П 3**

**Сельскохозяйственные предприятия IV-V классов санитарной вредности. Коммунально-складские объекты**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 |
| Виды разрешенного использования |
| 1. | Основные виды разрешенного использования. | * Промышленные и коммунальные объекты с санитарно-защитной зоной 50-100 м. с широким спектром коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность.
* Сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств, станции технического обслуживания;
* Объекты инженерного обеспечения и жилищно-коммунального хозяйства;
* Пожарные части;
* Объекты оптовой торговли по продаже товаров собственного производства.
* Административные организации, офисы.
* Помещения обслуживающего персонала.
 |
| 2. | Вспомогательные виды разрешенного использования. | * Открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, в том числе транзитных грузовых.
* Озеленение.
* Спортплощадки, площадки для отдыха персонала предприятий.
* Пункты оказания первой медицинской помощи.
 |
| 3. | Условно разрешенные виды использования. | * АЗС.
* Предприятия общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием предприятий.
* Отдельно стоящие объекты бытового обслуживания.
* Питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон.
* Ветеринарные станции с содержанием животных.
* Антенны сотовой, радиорелейной связи.
 |
| Параметры разрешенного строительства, реконструкция объектов капитального строительства |
| 4. | Архитектурно-строительные требования | * Нормативный размер участка промышленного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки в соответствии со СНиП II-89-80.
* Территория, занимаемая площадками промышленных предприятий и других производственных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания должна составлять, как правило, не менее 60% всей территории промышленной зоны (района).
* Создание единого архитектурного ансамбля в увязке с прилегающей жилой и общественной застройкой в соответствии с проектом планировки.
 |
| Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства. |
| 5. | Санитарно-гигиенические и экологические требования | * Со стороны селитебных территорий необходимо предусматривать полосу древесно-кустарниковых насаждений (согласно СНиП 2.07.01-89\* п3.9).
* Уровень озеленённости территории промплощадки 10-15%, при этом следует размещать деревья не ближе 5м от зданий и сооружений; не следует применять хвойные и другие легковоспламеняющиеся деревья и кустарники.
* С целью снижения вредного влияния на городскую среду предусмотреть на промпредприятиях следующие технологические мероприятия: применение бессточной производственной технологии, максимальную утилизацию различных компонентов сырья и побочных продуктов производства, сокращение водопотребления и водоотведения путем внедрения системы оборотного водоснабжения.
* Все загрязненные воды поверхностного стока с территории промплощадки направляются на локальные очистные сооружения перед каждым выпуском.
* Все изменения, связанные с процессом основного производства, включая: изменения характера производства, сдачу и аренду помещений и т.п. – должны согласовываться с органами ТО ТУРоспотребнадзора, охраны окружающей среды и архитектуры и градостроительства.
 |

##

## РАЗДЕЛ 13. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЗОНАХ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

### Статья 13.1. Дополнительные градостроительные регламенты в границах водоохранных зон и прибрежных полос

В границах водоохранных зон рек и их притоков в соответствии с Водным кодексом (№ 74-ФЗ) устанавливается специальный режим хозяйственной и иной деятельности с целью:

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

**Виды запрещенного использования**:

* осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
* размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, мест складирования промышленных и бытовых отходов, кладбищ, накопителей сточных вод;
* складирование мусора;
* заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей;
* движение и размещение стоянок транспортных средств, за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

**Условно разрешенные виды использования**,требующие специального согласования:

* добыча полезных ископаемых, землеройные и другие работы;
* проектирование, строительство и реконструкция зданий, 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.

Существующая и размещаемая (по согласованию с территориальным органом управления использованием и охраной водного фонда) застройка в водоохранных зонах должна иметь централизованное канализование и оборудоваться сетью дождевой канализации, исключающей попадание поверхностных стоков в водный объект, не допускать потерь воды из водонесущих инженерных коммуникаций, обеспечивать сохранение естественного гидрологического режима прилегающей территории.

**Виды запрещенного использования**:

* распашка земель;
* применение удобрений;
* складирование отвалов размываемых грунтов;
* установка сезонных стационарных палаточных городков, размещение дачных и садово-огородных участков и выделения участков под индивидуальное строительство.

**Основные виды разрешенного использования**:

* малые архитектурные формы и элементы благоустройства, зеленые насаждения;
* размещение объектов водоснабжения, рекреации, рыбного хозяйства, водозаборных и гидротехнических сооружений при наличии лицензий на водопользование, в которых устанавливаются требования на соблюдение водоохранного режима.

**Условно разрешенные виды использования**:

* временные, нестационарные сооружения торговли и обслуживания (кроме АЗС), при условии соблюдения санитарных норм их эксплуатации.

После утверждения в установленном порядке проекта водоохранных зон рек в настоящую статью вносятся изменения.

### Статья 13.2. Дополнительные градостроительные регламенты в границах санитарно-защитных зон (С33) и зон санитарной охраны подземных источников водоснабжения

Виды запрещенного использования земельных участков, расположенных в границах СЗЗ: жилые здания, детские дошкольные учреждения, учреждения здравоохранения и отдыха, спортивные сооружения общего пользования, садово-огородные участки, предприятия пищевой промышленности, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, производства посуды, оборудования для пищевой промышленности и склады готовой продукции.

Условно разрешенные виды использования: связанные с обслуживанием данного предприятия конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники; предприятия и сооружения меньшего класса санитарной вредности, чем основное производство; пожарные депо, бани, прачечные; объекты торговли и общественного питания; мотели, гаражи и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта; АЗС; сельхозугодия для выращивания технических культур.

Размещение новых предприятий и реконструкция существующих возможны только по согласованию территориального отдела Роспотребнадзора и комитета по охране окружающей среды.

Реконструкция существующих усадебных домов возможна с увеличением общей площади строений, принадлежащей каждому собственнику, не более чем на 30%.

В границах санитарно-защитных зон (СЗЗ) виды использования, указанные в п.1, могут разрешены при условии:

Корректировка границ ССЗ в соответствии с утверждёнными проектами;

Соответствия разрешенным видам использования для соответствующей территориальной зоны;

Наличия положительного заключения государственных органов санитарно-эпидемиологического надзора (ТУ Роспотребнадзора).

Размеры СЗЗ могут быть изменены для предприятий III-IV классов – по решению главного государственного санитарного врача субъектов РФ или его заместителя.

Размеры санитарно-защитных зон могут быть уменьшены при объективном доказательстве стабильного достижения уровня техногенного воздействия на границе СЗЗ и за её пределами в рамках или ниже нормативных требований.

Для действующих предприятий проект организации СЗЗ должен быть обязательным документом.

Зоны санитарной охраны источников водоснабжения организуется в составе трех поясов.

**I пояс** (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов и площадок водозаборных сооружений. От отдельных водозаборных скважин I пояс санитарной охраны организуется в радиусе 30 м. от скважины. В его границах запрещается вся хозяйственная деятельность, не связанная с эксплуатацией, реконструкцией и расширением водозаборных сооружений.

**II и III пояс** (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения источников водоснабжения. В их пределах запрещается размещение объектов, обуславливающих опасность микробного и химического загрязнения поверхностных сточных вод, ограничивается применение удобрений и ядохимикатов. На застроенных территориях должно быть предусмотрено канализование или устройство водонепроницаемых выгребов, благоустройство, озеленение размещаемых объектов, организация отвода загрязненных поверхностных сточных вод.»