## 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 3](consultantplus://offline/ref=0850ADBCEABE387A10444FC97C5E35AB568CF975B1387F2E119EC5FDEF7B3B44DB485B2D80D3C427U9s6J)2 Градостроительного кодекса Российской Федерации, [статьи](consultantplus://offline/ref=0850ADBCEABE387A10444FC97C5E35AB568DF97BB93D7F2E119EC5FDEF7B3B44DB485B2D80D3C42DU9s5J) 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 разрешенного  использования. | * 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 кассах  0,5 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 местах  0,4 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 базы  По 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. хранения  5-6 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 га  св. 1 до 3 0,2-0,4 га  св. 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 0,2-0,25  св. 50 до 150 0,2-0,15  св. 150 0,1 |
| * объекты бытового обслуживания; | 4 места на 1 тыс. чел. | Для предприятий мощностью, рабочих мест:  0,1-0,2 га 10-50  0,05-0,08 га 50-150  0,03-0,04 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 койку  св. 50 до 100 150-100 м2 на 1 койку  св. 100 до 200 100-80 м2 на одну койку  св. 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 учащегося  св. 400 до 500 60 м2 на 1 учащегося  Размеры 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 учащегося  св. 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 место  Размещение 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 базы  По 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 га  св. 1 до 3 0,2-0,4 га  св. 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 0,2-0,25  св. 50 до 150 0,2-0,15  св. 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 разрешенного  использования. | * 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 койку  св. 50 до 100 150-100 м2 на 1 койку  св. 100 до 200 100-80 м2 на одну койку  св. 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 койку  св. 50 до 100 150-100 м2 на 1 койку  св. 100 до 200 100-80 м2 на одну койку  св. 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 учащегося  св. 400 до 500 60 м2 на 1 учащегося  Размеры 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 учащегося  св. 300 до 900 50-65 м2 на 1 учащегося  св. 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 учащегося  св. 300 до 500 65 м2 на 1 учащегося  св. 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. хранения  5-6 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 экологические  требования | * 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 разрешенного  использования. | * 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 разрешенного  использования. | * 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 разрешенного  использования. | * 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 разрешенного  использования. | * 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 разрешенного  использования. | * 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.»