### **Введение**

«Правила землепользования и застройки муниципального образования поселок Добрятино (сельское поселение)» (далее – Правила) являются муниципальным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Владимирской области и Гусь-Хрустального муниципального района.

Правила разработаны в соответствии с договором от 29 ноября 2012 года.

Правила разработаны на основе:

- «Генерального плана муниципального образования Поселок Добрятино (сельское поселение)» (далее - Генплан), утвержденного решением Совета депутатов.

Генплан – основной вид градостроительной документации о планировании развития территории, определяющий градостроительную стратегию и условия формирования среды жизнедеятельности - выполнен в соответствии с Уставом муниципального образования поселок Добрятино (сельское поселение) и с учетом положений и иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития сельского поселения, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Правила являются частью системы правовых документов, регулирующих использование территории при осуществлении градостроительной деятельности.

Действие данных Правил распространяется на территорию Генплана в границах муниципального образования поселок Добрятино (сельское поселение).

В Правилах обозначены главные принципиальные условия и требования к видам и формам использования земельных участков, позволяющие избегать конфликтных ситуаций как отдельных землепользователей между собой, так и землепользователей с органами местного самоуправления и органами, ответственными за сохранение окружающей среды.

Разработка Правил не регламентируется специальной инструкцией, подобно тому, как регламентируется разработка градостроительной документации.

Непреложным принципом разработки Правил является опора в вопросах зонирования и регламентации градостроительной деятельности только на действующую, утвержденную в установленном порядке документацию, как территориального планирования, так и нормативно-правовую.

Переход к регулированию на основе местного нормативного правового акта – «Правил землепользования и застройки» (в отличие от ведомственной, как правило, секретной градостроительной документации) – открывает ряд существенных возможностей:

**-** для граждан (отечественных и зарубежных) – беспрепятственно получать юридически значимую информацию о том, где и по какому назначению можно использовать земельные участки в различных районах города и что конкретно на них можно строить. Выполнение этого требования повышает привлекательность города для инвесторов, информированность граждан о планах развития, активизирует их участие в принятии соответствующих решений;

**-** для инвесторов и застройщиков – приобретать права долгосрочного владения на сформированные земельные участки (в виде права долгосрочной аренды или права собственности) в начале или на ранних стадиях инвестиционно-строительного процесса, до того как будут сделаны значительные вложения в разработку, а затем и в реализацию полномасштабных проектов строительства. Выполнение этого требования открывает дорогу системе ипотечного кредитования строительства под залог земельных участков и тем самым увеличивает приток инвестиций в обустройство городской недвижимости;

**-** для собственников недвижимости – изменять назначение объекта недвижимости (в определенных предустановленных пределах) в процессе его эксплуатации, сообразуясь с меняющейся конъюнктурой рынка. Выполнение этого требования позволяет использовать недвижимость наиболее эффективным и прибыльным образом, повышая ее стоимость;

- для административных органов – четко разграничить полномочия и установить необходимые процедурные регламенты, снять неопределенность федерального и регионального законодательства применительно к конкретному месту, традициям сообщества, на правовой основе отстаивать интересы городского сообщества, намного эффективнее использовать судебные процедуры, опираясь на Правила как местный нормативный правовой акт;

**-** для органов, регулирующих различные подсистемы рынка недвижимости – использовать информацию, произведенную в рамках системы регулирования землепользования и застройки в части описания сформированных объектов недвижимости, в системе государственной регистрации прав на недвижимое имущество, в системе оценки земли в целях налогообложения.

Такая информационная связь позволит уменьшить содержательную неопределенность нормативных актов, регулирующих отдельные подсистемы рынка, повысить их взаимную согласованность и эффективность функционирования.

По проекту Правил землепользования и застройки комиссией проводятся публичные слушания в порядке, определяемом уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования.

Публичные слушания проводятся в каждом населенном пункте муниципального образования.

При внесении изменений в проект Правил землепользования и застройки публичные слушания проводятся в населенных пунктах, в отношении территории которых предлагается внесение изменений, а также в населенных пунктах, имеющих общую границу с указанными населенными пунктами.

# Часть 3 статьи 28 Правил дополнить следующим:

# Настоящие Правила могут быть откорректированы по причине устранения технических ошибок, допущенных при разработке Правил, без осуществления процедуры проведения публичных слушаний в порядке, определенном для приятия решения о внесении изменений в Правила.

# ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ И КАРТОГРАФИЧЕСКИЕ ДОКУМЕНТЫ

Схема градостроительного зонирования, схема границ санитарно-защищенных зон, водоохранных зон и зон санитарной охраны и схема зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия показаны в приложении к настоящим Правилам.

В регламентах перечислены все возможные виды использования территории, вытекающие из функционального назначения конкретного вида территориальных зон, определенного генпланом сельского поселения или сложившейся ситуацией.

Территориальным зонам одного вида, расположенным в разных частях сельского поселения, адресован один вид регламента целевого использования.

В регламентах выделены три вида использования по степени разрешения относительно главной функции:

**«Основной»** – основной вид (объекты недвижимости, предназначенные для реализации главной функции);

**«Вспомогательный»** – вспомогательный вид использования, сопутствующий основной функции и осуществляемый вместе с ней;

**«Условно разрешенный»** – условно разрешенный вид, требующий специального согласования или вынесения на обсуждение населения.

Для всех видов территориальных зон к вспомогательным видам использования (кроме перечисленных в градостроительных регламентах основных и условно разрешенных) относятся:

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

- объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло- газо- водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования,

Размещение объектов вспомогательных видов разрешенного использования, разрешается при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством.

**Градостроительные регламенты**

### ЧАСТЬ II. Градостроительные регламенты читать в следующей редакции:

### **Жилые зоны – Ж**

Жилые зоны предназначены для постоянного проживания населения в качестве **основной функции** и с этой целью подлежат застройке индивидуальными жилыми домами, малоэтажными многоквартирными секционными жилыми домами (до 3 этажей включительно), блокированными жилыми домами с приквартирными участками.

Для получения разрешения органа местного самоуправления на изменение вида разрешенного использования необходимо предоставить утвержденный проект планировки территории в соответствии со ст.41 Градостроительного кодекса РФ.

В жилых зонах допускается в качестве **вспомогательной функции** размещение отдельно стоящих, встроено-пристроенных объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, в основном, данного жилого образования, культовых зданий, автостоянок, промышленных и коммунально-складских объектов, для которых не требуется организация санитарно-защитных зон.

В пределах жилых зон предусматриваются территории общего пользования (центров обслуживания населения и другие).

**Ж1 – зона индивидуальной жилой застройки усадебного типа**

Зона предназначена для проживания в сочетании с ведением ограниченного личного подсобного хозяйства **(ЛПХ с содержанием мелкого скота и птицы).**

Режим использования придомовых участков определяется градостроительной документацией с учетом законодательства Российской Федерации.

**Основные виды разрешенного использования:**

- комплексная малоэтажная жилая застройка;

- индивидуальное жилищное строительство;

- блокированные жилые дома этажностью до 3-х этажей включительно;

- ведение личного подсобного хозяйства;

- огородничество;

- магазины площадью не более 150 кв.м;

- отдельно стоящие малоэтажные с отдельным выходом жилые дома на 1- 4 семьи;

- детские игровые площадки;

- благоустройство территории;

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- садоводство;

- теплицы, парники, оранжереи;

- хозяйственные постройки;

- строения для содержания домашних животных и птиц

- отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки: 2 машино-места на индивидуальный участок, высота строения до 3-х метров;

- индивидуальные резервуары для хранения воды;

- скважины для забора воды, индивидуальные колодцы (при условии организации зоны санитарной охраны не менее 30-50 м выше по потоку грунтовых вод);

- индивидуальные бани, надворные туалеты;

- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);

- площадки для сбора мусора.

**Условно разрешенные виды использования:**

- второй жилой дом;

- детские дошкольные учреждения

- школы общеобразовательные;

- частные гостиницы;

- индивидуальная трудовая деятельность в приделах приквартирного участка, требующая согласования соответствующих служб государственного надзора (санитарного, пожарного);

- магазины продовольственные;

- магазины непродовольственные;

- приемные пункты прачечных и химчисток;

- амбулаторно-поликлинические учреждения, пункты первой медицинской помощи;

- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские, прочие подобные объекты обслуживания;

- спортплощадки, спортзалы;

- клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;

- отделения, участковые пункты полиции;

- отделение связи;

- бани;

-жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

- объекты отправления культа;

- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования 2-5 машино-места;

- гостевые парковки из расчета 2 машино-места на 1 участок;

-сооружения, коммуникации, объекты инженерной инфраструктуры;

- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

**Параметры:**

1. Размеры земельных участков при комплексной малоэтажной жилой застройке определяются утвержденным проектом планировки территории.

2**.** Минимальный размер участка предоставленный для индивидуального жилищного строительства – 0,08 га, максимальный – 0,15 га, включая площадь застройки. Коэффициент использования территории: для жилых домов усадебного типа – не более 0,67.

3. Минимальный размер участка предоставленный для ведения личного подсобного хозяйства – 0,15 га, максимальный –0,25 га.(в соответствии со сложившейся застройкой).

4. В соответствии с решением Совета народных депутатов муниципального образования Гусь-Хрустальный район от 31.10.2011г. № 86 «О внесении изменений в решение Совета народных депутатов Гусь-Хрустального района» от 25.03.03г. № 118 «Об установлении предельных размеров земельных участков, предоставляемых гражданам на территории Гусь-Хрустального района для индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства» минимальные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность:

В случаях, когда размер формируемого земельного участка, находящегося в фактическом пользовании граждан при предоставлении земельных участков граждан, являющимися собственниками жилых домов или предоставленного до вступления в силу настоящего решения в установленном законом порядке, меньше предельных минимальных размеров либо превышает предельные максимальные размеры, предусмотренные данным решением, то для данного земельного участка его размеры являются соответственно максимальными и минимальными предельными нормами.

5. Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением – в соответствии со сложившейся линией застройки, для новых зданий – 5 м.

6. Минимальное расстояние между строениями:

- от границ соседнего участка до: основного строения – 3 м; хозяйственных построек (бани, гаражи) и прочих строений – 1 м; открытой стоянки – 1 м; отдельно стоящего гаража – 1м;

расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.;

- при реконструкции кровли жилого дома и возведении на участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего участка, следует скат крыши ориентировать на свой участок и предусматривать снегозадерживающие конструкции и водосливы.

7. От границ соседнего участка до стволов высокорослых деревьев 4 м, среднерослых деревьев – 2 м, от кустарника – 1 м.

8. Высота зданий:

- для всех основных строений количество надземных этажей до двух с возможным использованием (дополнительно) чердачного пространства скатной кровли под мансардный этаж без увеличения высоты здания;

- высота здания от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 9,6 м; до конька скатной кровли – не более 13,6 м;

- для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли не более 4 м; до конька скатной кровли – не более 5 м;

- отдельно стоящие гаражи – до 3 метров;

- исключение: шпили, инженерные башни, флагштоки – без ограничения.

**Примечания:**

1. Расстояния измеряются до наружных граней стен строений.
2. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилого дома, а так же блокировка хозяйственных построек к основному строению.
3. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.
4. Требования к ограждению земельных участков:

- со стороны улиц и проездов допускаются сплошные ограждения;

- характер ограждения и его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы;

- на границах с соседним земельным участком допускается устанавливать сетчатые и решетчатые ограждения, высотой не более 2 м, с целью минимального затенения соседнего участка. Возможны иные параметры ограждения при письменном согласовании с владельцами соседних земельных участков;

- со стороны автомагистралей Федерального значения, в целях уменьшения шума, разрешается устанавливать сплошные заборы высотой до 2,5 м.

**Ж2 – зона застройки многоэтажными жилыми домами (5 этажей включительно)**

Зона многоэтажной жилой застройки Ж2 выделена для формирования жилых районов средней плотности с размещением многоквартирных домов до 5 этажей включительно. Допускается ограниченный спектр услуг местного значения, некоммерческие коммунальные предприятия, а также площадки для отдыха, игр, спортивные площадки, скверы.

**Основные виды разрешенного использования:**

* многоквартирные жилые дома свыше 5 этажей;
* объекты повседневного обслуживания населения в пределах территории общего пользования жилых образований (группы, квартала), включающих в себя объекты обслуживания как отдельно стоящие, так и встроенно-пристроенные:
* библиотеки, аптеки;
* детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
* школы начальные и средние;
* магазины (кроме магазинов стройматериалов, москательных и химических товаров);
* кабинеты практикующих врачей, центры народной медицины;
* предприятия общественного питания;
* раздаточные пункты детской молочной кухни;
* площадки хозяйственные и для мусоросборников;
* аптечные киоски;
* 1 отдельно стоящий или встроенный гараж или открытая стоянка для каждых трех жилых единиц на участке многоквартирного дома;
* объекты местного административного самоуправления и охраны порядка, отделения связи и Сбербанка;
* жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* гостевые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
* гаражи, встроенные в жилые дома;
* площадки для сбора мусора;
* ГРП, котельные;
* парковки перед объектами культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
* зеленые насаждения;
* скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна.

**Условно разрешенные виды использования:**

* киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
* гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
* парковки перед объектами культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
* площадки для выгула собак.

**Параметры:**

1. Минимальное расстояние от края основной проезжей части магистральных улиц и дорог до линии регулирования жилой застройки – 50 м.
2. Минимальное расстояние от края основной проезжей части магистральных улиц и дорог до линии регулирования жилой застройки при условии применения шумозащитных устройств, обеспечивающих требования СНиП II-12-77 – 25 м.
3. Максимальное расстояние от края основной проезжей части улиц, местных или боковых проездов до линии застройки – 25 м.
4. Минимальный отступ жилых зданий от красной линии - 3 м.
5. Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий - 25 м.
6. Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-3 этажа - 15 м.
7. Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 4 этажа - 20 м.
8. Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-5 этажа и торцами таких зданий с окнами из жилых комнат - 10 м.
9. Минимальная глубина участка (n – ширина жилой секции) - 10,5+n м.
10. Минимальная глубина заднего двора (для 2-3 –этажных зданий и 2,5 м дополнительно для 4-этажных зданий) - 7,5 м.
11. Минимальная ширина бокового двора (для 2-3 –этажных зданий и 0,5 м дополнительно для 4-этажных зданий) - 4 м.
12. Минимальная суммарная ширина боковых дворов - 8
13. Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат - 6 м.
14. Максимальная высота здания - 18 м.
15. Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости - 6 м.
16. Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости - 8 м.
17. Коэффициент использования территории – 0,15.

**Ж3– зона застройки малоэтажными жилыми домами**

Зона предназначена для проживания населения с включением в состав жилого образования отдельно стоящих и встроено-пристроенных объектов повседневного обслуживания.

Зона выделена для размещения жилых домов, обеспечивающих интересы муниципального строительства и правовые условия формирования кварталов высокоплотной малоэтажной застройки.

Предельные размеры земельных приквартирных участков для многоквартирных блокированных жилых домов устанавливаются специальными правовыми актами органа местного самоуправления.

Режим использования приквартирного участка определяется градостроительной документацией с учетом законодательства Российской Федерации.

**Основные виды разрешённого использования:**

- размещение многоквартирных секционных и блокированных жилых домов с приквартирными участками этажностью до 3-х этажей включительно;

-ДОУ, общеобразовательные школы, гимназии, лицеи;

- рекреационные и спортивные сооружения и площадки для детей и взрослых;

- ведения личного подсобного хозяйства;

- площадки хозяйственные и для мусоросборников;

Отдельно стоящий или встроенный гараж на 1-2 легковые автомашины на земельных участках отдельно стоящих и блокированных жилых домов на одну семью;

- размещение водозаборных сооружений;

- размещение водонапорных башен;

- размещение коммунальных инженерно-технических сооружений и коммуникаций, предназначенных для обеспечения граждан и организаций услугами теплоснабжения;

- размещение коммунальных инженерно-технических сооружений и коммуникаций, предназначенных для обеспечения граждан и организаций услугами электроснабжения;

- размещение коммунальных инженерно-технических сооружений и коммуникаций, предназначенных для обеспечения граждан и организаций услугами газоснабжения;

- размещение коммунальных инженерно-технических сооружений и коммуникаций, предназначенных для обеспечения граждан и организаций услугами канализации;

- размещение автомобильных дорог;

- размещение инженерно-технических сооружений, предназначенных для осуществления дорожной деятельности;

- размещение сооружений уличного освещения, уличной мебели, мусоросборников.

**Вспомогательные виды разрешённого использования:**

- многоквартирные дома от 2-х до 4-х этажей без приквартирных участков;

- индивидуальное жилищное строительство;

- территории общего пользования, предназначенные для размещения центров и единичных объектов повседневного обслуживания населения жилых образований, включающие в себя объекты культуры и торгово-бытового обслуживания, объекты местного самоуправления, администрации и охраны порядка, физкультурно-оздоровительные здания и сооружения – как отдельно стоящие, так и встроенно-пристроенные, а также включают жилые улицы и площади, зеленые насаждения, гостевые автостоянки;

- размещение инженерно-технических сооружений, предназначенных для обеспечения работы общественного транспорта.

В границах приквартирного участка блокированного жилого дома:

*-* садоводство, цветоводство.

**Условно разрешённые виды использования:**

- индивидуальная трудовая деятельность в пределах приквартирного участка, требующая согласования соответствующих служб государственного надзора (санитарного, противопожарного и др.);

- культовые объекты;

- клубные помещения многоцелевого и специализированного назначения;

- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи, автотелефонные станции, предназначенные для телефонизации жилых домов;

- общежития, гостиницы;

- производственные, коммунальные и складские объекты класса санитарной опасности не выше V;

- похоронные бюро.

- станции скорой помощи, диспансеры, травмопункты.

**Параметры и условия физических и градостроительных изменений:**

- отступ от красной линии в районах существующей застройки – в соответствии со сложившейся линией застройки, в районах новой застройки – от 5 м;

- расстояния между жилыми домами внутри квартала (группы домов), а также между жилыми, общественными и производственными зданиями, определяются, исходя из требований противопожарной безопасности, инсоляции и санитарной защиты в соответствии с действующими нормами и правилами;

- требования к высоте строений, оформлению фасадов, ограждений, обращенных на улицу, должны соответствовать характеру формирующейся среды, типу застройки и условиям размещения в городе, что определяются утвержденной градостроительной документацией;

- размещение общественных центров и единичных объектов повседневного обслуживания – в первых этажах, выходящих на улицу жилых домов или пристроенных к ним помещениях при условии, что загрузка предприятий и входы для посетителей располагаются со стороны улицы или с торца дома:

Для многоквартирного блокированного дома:

- минимальная площадь участка дома – 19,3 м2 на 1 человека;

- коэффициент использования территории– не более 0,94;

- процент застройки участков блокированных жилых домов–35-50 %;

Площадь приквартирного участка:

- на новых периферийных территориях в условиях реконструкции существующей индивидуальной усадебной застройки и на резервных территориях – 60-100 м2 (без площади застройки);

- для блокированной малоэтажной плотной застройки в условиях реконструкции и в домах сложной объемно-пространственной структуры (в том числе только для квартир первых этажей) – 30-60 м2 (без площади застройки);

для малоэтажной плотной застройки и в условиях реконструкции – 30-60 м2 (без площади застройки);

- размер земельных участков на одно место:

- детское образовательное учреждение отдельно стоящее – 35-40 м2, встроенное при вместимости более 100 мест – 29 м2;

- общеобразовательная школа, лицей, гимназия – 17-60 м2, в условиях реконструкции возможно уменьшение на 20 %;

- гаражи индивидуального автотранспорта подземные и полузаглубленные, гостевые автостоянки – не более 20 машино-мест каждая;

- полезная площадь встроенных помещений не должна превышать 150 м2;

- кабинеты практикующих врачей, центры народной медицины – при условии отсутствия без рентгеновских установок;

- вместимость предприятий общественного питания - до 16 посадочных мест;

- норма гаражей индивидуального транспорта – не более чем 1 место парковки на 1 квартиру;

- площадь застройки и земельных участков отдельно стоящих автостоянок для хранения легковых автомобилей на одно машино-место для: одноэтажных – 30 м2, 2-х этажных -20 м2,, 3-х этажных – 14 м2, 4-х этажных – 12 м2, 5-ти этажных – 10 м2;

- площадь застройки и земельных участков для подземных стоянок – на одно машино-место – 25 м2.

**Ограничения:**

В кварталах малоэтажной застройки запрещается размещение временных торговых павильонов и других помещений обслуживания временных гаражей и других временных сооружений.

В соответствии со СНиП 31- 01:

- жилые здания с квартирами в первых этажах следует располагать, как правило, с отступом от красных линий, а с расположенными в них предприятиями питания – не менее 6 м от красной линии;

- запрещается размещение жилых помещений в цокольных и подвальных этажах;

- в жилых зданиях не допускается размещение объектов общественного назначения, оказывающих вредное воздействие на человека:

- специализированных магазинов строительных, москательно-химических и других товаров, эксплуатация которых может привести к загрязнению территории и воздуха застроенной территории;

- магазинов и других помещений с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов, легко воспломеняющихся и прочих жидкостей в аэрозольной упаковке, а также твердых пожароопасных материалов;

- магазинов по продаже синтетических ковров, автомобильных запчастей, шин и автомобильных масел;

- специализированных рыбных магазинов;

- специализированных овощных магазинов без мойки и расфасовки;

- складов любого назначения, в том числе оптовой и мелкооптовой торговли;

- магазинов суммарной торговой площадью более 1000 м2;

- объектов с режимом функционирования после 23 часов;

- предприятий бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся вещества (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов нормируемой площадью до 300 м2);

- мастерских ремонтно-бытовых машин и приборов, ремонта обуви нормируемой площадью свыше 100 м2;

- бань, саун, банно-оздоровительных комплексов (при условии создания СЗЗ не менее 50 м);

- прачечных и химчисток (кроме приемных пунктов и прачечных самообслуживания до 75 кг белья в смену);

- автоматических телефонных станций, предназначенных для телефонизации жилых зданий общей площадью более 100 м2;

- предприятий, организаций и магазинов с режимом функционирования после 23 часов и музыкальным сопровождением (рестораны, бары, кафе, столовые, закусочные);

- казино и дискотек;

- похоронных бюро;

- общественных туалетов.

**Ж4 - зона перспективной индивидуальной жилой застройки**

Зона перспективной индивидуальной жилой застройки предназначена для перспективного развития жилья любого типа. Определение типа застройки, видов разрешенного использования земельных участков с последующим перезонированием данной территории возможно после разработки и утверждения градостроительной документации о застройке территории (проекты планировки, проекты межевания, проекты застройки).

**Ж5 – зона индивидуальной жилой застройки усадебного типа, расположенной в санитарно-защитной зоне**

Функциональное использование данной зоны не представляется возможным по причине невозможности совмещения основных видов разрешенного использования недвижимости зоны Ж1 с требованиями, устанавливаемыми в санитарно-защитной зоне предприятий.

Функциональное использование данной территории возможно при осуществлении следующих мероприятий:

* разработать перечень мероприятий по нейтрализации вредного воздействия и установить сроки реализации указанных мероприятий;
* осуществить перезонирование территории данной зоны.

### **Общественно-деловые зоны - ОД**

Общественно-деловые зоны предназначены для преимущественного размещения объектов управления, здравоохранения, культуры, просвещения, связи, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности, а также учреждений среднего профессионального и высшего образования, научно-исследовательских, административных учреждений, культовых объектов, центров деловой, финансовой и общественной активности, стоянок автомобильного транспорта и иных зданий.

Структура и типология общественных центров обслуживания, объектов в общественно-деловой зоне и видов обслуживания зависит от их размещения в структуре муниципального образования.

#### **ОД1 – зона многофункционального центра обслуживания и деловой активности**

Зона размещения объектов административно-хозяйственных служб, бизнеса, кредитно-финансовой и деловой сферы, торговли, культуры и досуга, связанные с массовым посещением.

**Основные виды разрешённого использования:**

* высшие учебные заведения;
* учреждения среднего образования;
* учреждения среднего специального и профессионального образования;
* школы-интернаты;
* физкультурно-оздоровительные сооружения;
* музеи, выставочные залы;

концертные залы;

культовые сооружения;

рестораны, бары;

кафе, закусочные, столовые;

* мемориальные комплексы

амбулатории, поликлиники;

аптеки;

пункты оказания первой медицинской помощи;

диспансеры;

родильные дома;

банно-оздоровительный комплекс;

* объекты судебно-медицинской экспертизы;
* рынки открытые и закрытые;
* магазины, торговые комплексы, филиалы торговых домов;
* предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны);
* мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам;
* киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения.
* администрация и конторы различных организаций, фирм, компаний;

- жилые дома и (или) жилые помещения, существующие на момент принятия Правил;

- гостиницы;

- клубные помещения многоцелевого и специализированного назначения;

- библиотеки;

- культовые объекты;

- спортзалы;

- бассейны;

- спортплощадки, теннисные корты;

- пекарни с магазинами по продаже готовой продукции;

- почта, телефон, телеграф;

- врачебная амбулатория, аптеки, кабинеты практикующих врачей, центры народной медицины, восстановительные центры;

- предприятия ЖКХ;

- отделения банков.

**Вспомогательные виды разрешённого использования:**

- проектные и конструкторские бюро, агентства;

инженерное обеспечение;

инженерные сети;

модульная газовая котельная;

- автостоянки открытые и закрытые постоянного и временного хранения транспортных средств для объектов зоны;

**Условно разрешенные виды использования:**

- крупные предприятия обслуживания, требующие автостоянок более чем на 10 автомобилей;

- гаражи и стоянки для постоянного хранения транспортных средств;

- предприятия по обслуживанию транспортных средств.

**Параметры и условия физических и градостроительных изменений:**

- минимальные расстояния между жилыми и общественными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных требований и бытовых разрывов;

- соотношение территорий многофункциональной общественно-деловой зоны на новых территориях:

- участки общественной застройки – не менее 40 %;

- участки жилой застройки – не более 25 %;

- участки производственных объектов – не более 10 %;

- коммунальные и производственные предприятия, обслуживающие население, встроенные или занимающие часть зданий площадью не более 200 м2 без производственных территорий, экологически безопасные.

#### **ОД2 – зона перспективного общественного обслуживания и деловой активности**

Зона перспективного общественного обслуживания и деловой активности предназначена для перспективного развития многофункциональных центров любого типа. Определение типа застройки, видов разрешенного использования земельных участков с последующим перезонированием данной территории возможно после разработки и утверждения градостроительной документации о застройке территории (проекты планировки, проекты межевания, проекты застройки).

### **Производственные зоны - П**

Производственные зоны предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

Благоустройство территории производственной и санитарно-защитной зон осуществляется за счет собственников производственных объектов.

Размер расчетной санитарно-защитной зоны для предприятий I-V классов опасности может быть изменен Главным государственным санитарным врачом Российской Федерации или его заместителем в порядке, установленном СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (новая редакция).

В случае несовпадения размера расчетной санитарно-защитной зоны и полученной на основании оценки риска (для предприятий I, II класса опасности), натурных исследований и измерений химического, биологического и физического воздействия на атмосферный воздух, решение по размеру санитарно-защитной зоны принимается по варианту, обеспечивающему наибольшую безопасность для здоровья населения.

На территории с превышением показателей фона выше гигиенических нормативов не допускается размещение промышленных объектов и производств, являющихся источниками загрязнения среды обитания и воздействия на здоровье человека. Для действующих объектов, являющихся источниками загрязнения среды обитания человека, разрешается проведение реконструкции или перепрофилирование производств при условии снижения всех видов воздействия на среду обитания до предельно допустимой концентрации (ПДК) при химическом и биологическом воздействии и предельно допустимого уровня (ПДУ) при воздействии физических факторов с учетом фона.

Оценка риска для здоровья населения проводится для групп промышленных объектов и производств или промышленного узла (комплекса), с учетом класса опасности, в состав которых входят эти объекты.

Обязательным условием является внедрение передовых ресурсосберегающих, безотходных и малоотходных технологических решений, позволяющих максимально сократить или избежать поступлений вредных химических или биологических компонентов выбросов в атмосферный воздух, почву и водоемы, предотвратить или снизить воздействие физических факторов до гигиенических нормативов и ниже.

Разрабатываемые в проектах строительства и реконструкции технологические и технические решения должны быть обоснованы результатами опытно-промышленных испытаний, при проектировании производств на основе новых технологий - данными опытно-экспериментальных производств, материалами зарубежного опыта по созданию подобного производства.

При принятии органами местного самоуправления муниципальных районов решения о характере использования высвобождаемой территории необходимо санитарно-эпидемиологическое заключение о соответствии намечаемой хозяйственной или иной деятельности санитарному законодательству.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зонах П-I - П-V устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

Нормативный размер земельного участка производственного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки, выраженной в процентах застройки.

#### **П1 – зона промышленных предприятий I класса вредности, СЗЗ – R 1000 м (склад взрывчатых материалов)**

Зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов I класса вредности и ниже, иных объектов в соответствии с нижеприведенными видами использования земельных участков и объектов капитального строительства.

**Основные виды разрешенного использования:**

**-** промышленные предприятия и коммунально-складские организации I класса вредности,

**-** промышленные предприятия и коммунально-складские организации II класса вредности,

- промышленные предприятия и коммунально-складские организации III класса вредности,

- промышленные предприятия и коммунально-складские организации IV-V классов вредности,

- объекты складского назначения II-III классов вредности,

- объекты складского назначения IV-V классов вредности,

- энергоисточники коммунальной инфраструктуры,

- оптовые базы и склады,

- сооружения для хранения транспортных средств,

- предприятия автосервиса,

- АЗС,

- АГЗС.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации городского и внегородского значения,

- административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации локального значения,

- офисы и представительства,

- судебные и юридические органы,

- многофункциональные деловые и обслуживающие здания,

- кредитно-финансовые учреждения,

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

- спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий,

- проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации,

- конфессиональные объекты,

- пункты оказания первой медицинской помощи,

- предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли,

- рынки промышленных товаров,

- крупные торговые комплексы,

- торгово-выставочные комплексы,

- магазины,

- временные торговые объекты,

- предприятия общественного питания,

- объекты бытового обслуживания,

- учреждения жилищно-коммунального хозяйства,

- отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты (районные и городские),

- отделения, участковые пункты полиции,

- пожарные части,

- ветлечебницы.

**Условно разрешенные виды использования:**

- общежития, связанные с производством и образованием,

- гостиницы.

#### **П2 – зона промышленных предприятий II класса вредности, СЗЗ – R 500 м (действующий карьер)**

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий не выше II класса вредности, имеющих санитарно-защитную зону - 500 (озеленение для предприятий II класса вредности – не менее 50% площади СЗЗ). Допускаются некоторые коммерческие услуги, способствующие развитию производственной деятельности. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- промышленные предприятия и коммунально-складские объекты II-V класса опасности, с соблюдением установленной санитарно-защитной зоны;

- производственные базы и складские помещения строительных и других предприятий, требующие большегрузного автомобильного или железнодорожного транспорта (кроме объектов по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов 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);

- производственно-лабораторные корпуса;

- автотранспортные предприятия;

- объекты железнодорожного транспорта;

- автобусные парки;

- троллейбусные парки;

- трамвайные парки;

- гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;

- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;

- станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;

- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;

- офисы, административные службы;

- отделения, участковые пункты полиции;

- объекты пожарной охраны.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- АЗС;

- поликлиники для обслуживания персонала, размещенного в зоне производственных и коммунальных объектов;

- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;

**-** открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;

- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;

- защитные зеленые насаждения (озелененные территории специального назначения), цветники, газоны;

- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;

- предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий.

**Условно разрешенные виды использования:**

- проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;

- профессионально-технические учебные заведения для обучения лиц старше 18 лет по профилю предприятия;

- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья;

- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения, магазины мелкорозничной торговли площадью до 150 кв. м;

- аптеки;

- ветеринарные лечебницы с содержанием животных;

- ветеринарные приемные пункты;

- зеленые насаждения.

#### **П4 – зона промышленных предприятий IV класса вредности, СЗЗ – R 100 м (комбинат минеральных порошков)**

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз IV класса вредности, имеющих санитарно-защитную зону 100 м, с низкими уровнями шума и загрязнения (озеленение для предприятий IV класса вредности – не менее 60% площади СЗЗ). Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

**Основные виды разрешенного использования:**

- отдельно стоящие гаражи;

- гаражи боксового типа;

- подземные и надземные гаражи;

- автостоянки на отдельном земельном участке;

- предприятия деревообрабатывающей промышленности;

-предприятия целлюлозно-бумажной промышленности (производство бумажных изделий хозяйственно-бытового и санитарно-гигиенического назначения);

- многоэтажные гаражи;

- коммунально-складские и производственные предприятия IV класса вредности различного профиля, с соблюдением установленных санитарно-защитных зон;

теплицы для выращивания цветов, декоративных растений при условии исключения выращивания в них продукции для употребления в пищу и сырья для производства пищевых продуктов;

- станции технического обслуживания автомобилей (при количестве постов не более 10), авторемонтные предприятия;

- объекты складского назначения различного профиля (за исключением складов хранения продовольственного сырья, пищевых продуктов и лекарственных средств);

- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;

- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;

- офисы, административные службы;

- предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;

- отделения, участковые пункты полиции;

- пожарные части;

- объекты пожарной охраны.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- АЗС;

- спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий;

- предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;

- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;

открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;

автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;

- защитные зеленые насаждения (озелененные территории специального назначения), цветники, газоны.

**Условно разрешенные виды использования:**

- гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;

- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей (не более 100);

- проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;

- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения, магазины мелкорозничной торговли площадью до 150 м2;

-аптеки;

-отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;

-питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;

-ветеринарные приемные пункты.

**Параметры и условия физических и градостроительных изменений:**

- территория, занимаемая площадками промышленных предприятий и других производственных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять, как правило, не менее 60% всей территории промышленной зоны;

- площадь участков, предназначенных для озеленения в пределах ограды предприятия, следует определять из расчета не менее 3 м2 на одного работающего в наиболее многочисленной смене. Предельный размер участков, предназначенных для озеленения, не должен превышать 15% площадки предприятия;

- производственные территории следует преобразовывать с учетом примыкания к территориям иного функционального назначения:

- в полосе примыкания производственных зон к общественным территориям следует размещать общественно-административные («предзаводские» по терминологии СНиП II-89-80\*) части производственных территорий, включая их в формирование общественных центров и зон;

- в полосе примыкания к жилым территориям не следует оформлять границы производственного участка глухим забором, рекомендуется использование входящей в состав СЗЗ полосы примыкания для размещения коммунальных объектов жилого района, многоэтажных гаражей-стоянок различных типов, зеленых насаждений;

- в примагистральной полосе производственных зон (производственная территория в примагистральной зоне) рекомендуется размещать участки компактной застройки, адаптируемой городским окружением, смешанной производственно-общественной застройки с торговыми и обслуживающими предприятиями, требующими значительных складских помещений, крупногабаритных подъездов, разворотных площадок;

- не менее 20% от объема наземной части производственной застройки в примагистральной полосе следует размещать в подземном уровне (аварийные службы водопровода, канализации, ремонтные участки и стоянки малогабаритных машин механической уборки территорий);

- резервирование участков на площадке предприятия для развития отдельных цехов или производств допускается предусматривать только в соответствии с заданием на проектирование.

#### **П5 – зона промышленных предприятий V класса вредности, СЗЗ – R 50 м**

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз V класса вредности, имеющих санитарно-защитную зону 50 м, с низкими уровнями шума и загрязнения (озеленение для предприятий V класса вредности – не менее 60% площади СЗЗ). Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

**Основные виды разрешенного использования:**

- отдельно стоящие гаражи;

- гаражи боксового типа;

- подземные и надземные гаражи;

- автостоянки на отдельном земельном участке;

- предприятия деревообрабатывающей промышленности;

-предприятия целлюлозно-бумажной промышленности (производство бумажных изделий хозяйственно-бытового и санитарно-гигиенического назначения);

- многоэтажные гаражи;

- коммунально-складские и производственные предприятия V класса вредности различного профиля, с соблюдением установленных санитарно-защитных зон;

теплицы для выращивания цветов, декоративных растений при условии исключения выращивания в них продукции для употребления в пищу и сырья для производства пищевых продуктов;

- станции технического обслуживания автомобилей (при количестве постов не более 10), авторемонтные предприятия;

- объекты складского назначения различного профиля (за исключением складов хранения продовольственного сырья, пищевых продуктов и лекарственных средств);

- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;

- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;

- офисы, административные службы;

- предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;

- отделения, участковые пункты полиции;

- пожарные части;

- объекты пожарной охраны.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- АЗС;

- спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий;

- предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;

- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;

открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;

автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;

- защитные зеленые насаждения (озелененные территории специального назначения), цветники, газоны.

**Условно разрешенные виды использования:**

- гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;

- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей (не более 100);

- проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;

- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения, магазины мелкорозничной торговли площадью до 150 м2;

-аптеки;

-отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;

-питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;

-ветеринарные приемные пункты.

**Параметры и условия физических и градостроительных изменений:**

- территория, занимаемая площадками промышленных предприятий и других производственных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять, не менее 60% всей территории промышленной зоны;

- площадь участков, предназначенных для озеленения в пределах ограды предприятия, следует определять из расчета не менее 3 м2 на одного работающего в наиболее многочисленной смене. Предельный размер участков, предназначенных для озеленения, не должен превышать 15% площадки предприятия;

- производственные территории следует преобразовывать с учетом примыкания к территориям иного функционального назначения:

- в полосе примыкания производственных зон к общественным территориям следует размещать общественно-административные («предзаводские» по терминологии СНиП II-89-80\*) части производственных территорий, включая их в формирование общественных центров и зон;

- в полосе примыкания к жилым территориям не следует оформлять границы производственного участка глухим забором, рекомендуется использование входящей в состав СЗЗ полосы примыкания для размещения коммунальных объектов жилого района, многоэтажных гаражей-стоянок различных типов, зеленых насаждений;

- в примагистральной полосе производственных зон (производственная территория в примагистральной зоне) рекомендуется размещать участки компактной застройки, адаптируемой городским окружением, смешанной производственно-общественной застройки с торговыми и обслуживающими предприятиями, требующими значительных складских помещений, крупногабаритных подъездов, разворотных площадок;

- не менее 20% от объема наземной части производственной застройки в примагистральной полосе следует размещать в подземном уровне (аварийные службы водопровода, канализации, ремонтные участки и стоянки малогабаритных машин механической уборки территорий);

- резервирование участков на площадке предприятия для развития отдельных цехов или производств допускается предусматривать только в соответствии с заданием на проектирование.

**П6 – зона коммунально-складского назначения**

Зона предназначена для размещения коммунально-складских объектов, иных объектов, в соответствии с нижеприведенными видами использования недвижимости.

**Основные виды разрешенного использования:**

* пищевые предприятия заготовочные;
* тепловые электростанции и районные котельные, работающие на газовом и газо-мазутном топливе (последний - как резервный);
* хранилища фруктов, овощей, картофеля, зерна;
* материальные склады;
* базы для сбора утильсырья;
* склады временного хранения утильсырья без переработки;
* предприятия по обслуживанию легковых, грузовых автомобилей с количеством постов не более 10;
* автомобильные стоянки грузового и легкового транспорта;
* механизированные транспортные парки по очистке территории;
* стоянки (парки) грузового междугородного автотранспорта;
* стоянки специального транспорта по уборке улиц и территорий;
* отстойно-разворотные площадки общественного транспорта;
* станции технического обслуживания легковых автомобилей до 5 постов (без малярно-жестяных работ);
* коммерческие гаражи наземные и подземные, открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей;
* гаражные кооперативы, гаражные сооружения, места долговременного хранения автомобилей;
* площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
* автобусные и таксомоторныепарки;
* парки грузового автомобильного транспорта;
* авторемонтные предприятия;
* автозаправочные станции для заправки грузового и легкового автотранспорта;
* мойки грузовых и легковых автомобилей;
* предприятия химчистки;
* прачечные;
* банно-прачечныекомбинаты;
* ветлечебницы с содержанием животных;
* мусороперегрузочные станции;
* бани;
* пожарные депо;
* подстанции скорой помощи с громкоговорящей связью;
* закрытые кладбища и мемориальные комплексы, колумбарии, сельские кладбища;
* торговые комплексы;
* мелкооптовые рынки;
* продовольственные рынки;
* рынки промышленных товаров;
* мастерские и предприятия по ремонту бытовой техники, часов, обуви и т.д.;
* автоматические телефонные станции;
* объекты торговли и общественного питания.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* гостиницы;
* общежития, связанные с производством и образованием;
* заведения среднего специального образования;
* клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специализированного назначения;
* библиотеки, архивы, информационные центры;
* музеи, выставочные залы;
* спортплощадки;
* аптеки;
* поликлиники;
* пункты первой медицинской помощи;
* киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
* магазины товаров первой необходимости;
* предприятия бытового обслуживания, художественные мастерские, мастерские изделий народных промыслов;
* почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
* банно-оздоровительные комплексы;
* кафе;
* закусочные;
* столовые (без или с ограниченным ассортиментом алкогольных напитков);
* административные организации;
* офисы;
* конторы различных организаций, фирм, компаний;
* научные, проектные и конструкторские организации за исключением лабораторий биологического профиля или индустриальных технологий;
* научные, проектные и конструкторские организации, включая лаборатории биологического профиля или индустриальных технологий;
* издательства и редакционные офисы с типографиями;
* станции скорой помощи;
* ветеринарные приемные пункты.

**Условно разрешенные виды использования:**

гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;

киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения, магазины мелкорозничной торговли площадью до 150 м2;

аптеки;

отдельно стоящие объекты бытового обслуживания.

**Параметры и условия физических и градостроительных изменений:**

территория, занимаемая площадками промышленных предприятий и других производственных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять, как правило, не менее 60% всей территории промышленной зоны;

площадь участков, предназначенных для озеленения в пределах ограды предприятия, следует определять из расчета не менее 3 м2 на одного работающего в наиболее многочисленной смене. Предельный размер участков, предназначенных для озеленения, не должен превышать 15% площадки предприятия;

производственные территории следует преобразовывать с учетом примыкания к территориям иного функционального назначения:

в полосе примыкания к жилым территориям не следует оформлять границы производственного участка глухим забором, рекомендуется использование входящей в состав СЗЗ полосы примыкания для размещения коммунальных объектов жилого района, многоэтажных гаражей-стоянок различных типов, зеленых насаждений;

резервирование участков на площадке предприятия для развития отдельных цехов или производств допускается предусматривать только в соответствии с заданием на проектирование.

**П7 – зона перспективных промышленных предприятий**

Зона перспективной промышленности предназначена для перспективного развития промышленных, коммунальных и складских объектов любого типа. Определение типа застройки, видов разрешенного использования земельных участков с последующим перезонированием данной территории возможно после разработки и утверждения градостроительной документации о застройке территории (проекты планировки, проекты межевания, проекты застройки).

Благоустройство территории производственной и санитарно-защитной зон осуществляется за счет собственников производственных объектов.

Размер расчетной санитарно-защитной зоны для предприятий I-V классов вредности может быть изменен Главным государственным санитарным врачом Российской Федерации или его заместителем в порядке, установленном СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (новая редакция).

В случае несовпадения размера расчетной санитарно-защитной зоны и полученной на основании оценки риска (для предприятий I, II класса вредности), натурных исследований и измерений химического, биологического и физического воздействия на атмосферный воздух, решение по размеру санитарно-защитной зоны принимается по варианту, обеспечивающему наибольшую безопасность для здоровья населения.

На территории с превышением показателей фона выше гигиенических нормативов не допускается размещение промышленных объектов и производств, являющихся источниками загрязнения среды обитания и воздействия на здоровье человека. Для действующих объектов, являющихся источниками загрязнения среды обитания человека, разрешается проведение реконструкции или перепрофилирование производств при условии снижения всех видов воздействия на среду обитания до предельно допустимой концентрации (ПДК) при химическом и биологическом воздействии и предельно допустимого уровня (ПДУ) при воздействии физических факторов с учетом фона.

Оценка риска для здоровья населения проводится для групп промышленных объектов и производств или промышленного узла (комплекса), с учетом класса опасности, в состав которых входят эти объекты.

Обязательным условием является внедрение передовых ресурсосберегающих, безотходных и малоотходных технологических решений, позволяющих максимально сократить или избежать поступлений вредных химических или биологических компонентов выбросов в атмосферный воздух, почву и водоемы, предотвратить или снизить воздействие физических факторов до гигиенических нормативов и ниже.

Разрабатываемые в проектах строительства и реконструкции технологические и технические решения должны быть обоснованы результатами опытно-промышленных испытаний, при проектировании производств на основе новых технологий - данными опытно-экспериментальных производств, материалами зарубежного опыта по созданию подобного производства.

При принятии органом местного самоуправления муниципального района решения о характере использования высвобождаемой территории необходимо санитарно-эпидемиологическое заключение о соответствии намечаемой хозяйственной или иной деятельности санитарному законодательству.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зонах П2 – П5 устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

Нормативный размер земельного участка производственного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки, выраженной в процентах застройки.

Минимальная нормативная плотность застройки площадок промышленных предприятий различна в зависимости от отрасли промышленности и типа предприятия в её составе.

**Зоны инженерно-технической инфраструктуры - И**

**И1 – зона энергообеспечения**

Зона выделяется для размещения сетей и сооружений инженерной инфраструктуры.

**Основные виды разрешенного использования:**

* сооружения и коммуникации трубопроводного транспорта;
* сооружения связи;
* коммуникации инженерного оборудования;
* зоны ЛЭП;
* зоны электроподстанций;
* зоны котельных;
* ГРС;
* ГРП.

**И2 – зона водоснабжения и очистки стоков**

Зона выделяется для размещения сетей и сооружений инженерной инфраструктуры.

**Основные виды разрешенного использования:**

* водопроводные станции, водонапорные башни, водокачка;
* водозаборы;
* котельные;
* артскважины;
* очистные сооружения бытовой канализации;
* очистные сооружения промышленной канализации;
* канализационные насосные станции.

**И3 – зона связи (вышки сотовой связи)**

Зона выделяется для размещения сетей и сооружений инженерной инфраструктуры.

**Основные виды разрешенного использования:**

- вышки сотовой связи;

* - коммуникации инженерного оборудования;
* - зоны ЛЭП.

**Зоны транспортной инфраструктуры - Т**

#### **Т1 –зона внешнего транспорта**

Полоса отвода железной дороги (далее - полоса отвода) – земельные участки, прилегающие к железнодорожным путям, предназначенные для размещения железнодорожных станций, водоотводных и укрепительных устройств, защитных полос лесов вдоль железнодорожных путей, линий связи, устройств электроснабжения, производственных и иных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта.

Размер полосы отвода определяется в соответствии с нормами и правилами проектирования отвода земель для железных дорог.

Порядок установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог согласно п.п. 3 п. 2 статьи 90 Земельного кодекса РФ определяется Правительством РФ (Постановление Правительством РФ от 12.10.2006 г № 611, стр. 93-94).

Пересмотр границ и размеров полосы отвода, изъятие временно не используемых земельных участков и перевод их из одной категории в другую осуществляется уполномоченными на то органами по согласованию с железными дорогами в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

**Основные виды разрешенного использования:**

- железнодорожные пути сообщения и непосредственно примыкающие к ним строения и сооружения (железнодорожное полотно, мосты, тоннели, виадуки, сигнальное оборудование, служебно-технические здания и т.д.);

- железнодорожные подъездные пути, принадлежащие железным дорогам Министерства путей сообщения, а также железнодорожные подъездные пути, принадлежащие предприятиям, учреждениям и организациям других министерств и ведомств и расположенные вне территории (земель) этих предприятий, учреждений и организаций;

- станции со всеми зданиями, сооружениями энергетического, локомотивного, вагонного, путевого и грузового хозяйств, водоснабжения и канализации, защитные и укрепительные насаждения;

- служебные, жилые и культурно-бытовые помещения и иные сооружения, имеющие специальное назначение по обслуживанию железнодорожного транспорта;

- размещение новых железнодорожных станций, путей, водоотводных и укрепительных устройств, защитных полос лесов вдоль железнодорожных путей, линий связи, устройств электроснабжения, производственных и иных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта;

* автовокзалы;
* автостоянки внешнего грузового транспорта и прочие.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- использование для нужд железной дороги имеющихся на предоставленных ей земельных участках общераспространенных полезных ископаемых, торфа и водных объектов;

- предоставление в установленном порядке в срочное и временное пользование свободных земельных участков:

в срочное пользование физическим и юридическим лицам (временным пользователям) для устройства подъездных путей, проездов, погрузочно-разгрузочных площадок, складов, сооружения прирельсовых складов (кроме складов горюче-смазочных и любых типов автозаправочных станций, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов), оказания услуг пассажирам и иных целей,

предоставление во временное пользование: колхозам, совхозам, другим государственным и общественным предприятиям, учреждениям, организациям и гражданам – для сельскохозяйственных целей, отдельным категориям работников транспорта – под служебные земельные наделы, гражданам – для выпаса скота и сенокошения.

**Условно разрешенные виды использования:**

- размещение сооружений, устройств и других объектов железной дороги на землях железнодорожного транспорта, расположенных в пределах населенных пунктов;

- размещение инженерных коммуникаций, линий электропередачи, связи, магистральных газо-, нефтепроводов и других линейных сооружений в пределах полосы отвода;

- пересечения железных дорог с линиями электропередачи и связи, нефте-, газопроводами и другими наземными и подземными сооружениями;

- пересечения железных дорог автомобильными дорогами и улицами.

**Параметры и условия физических и градостроительных изменений:**

- пересечения новых линий и подъездных путей с другими железнодорожными линиями, трамвайными, троллейбусными линиями, магистральными улицами общегородского значения и скоростными городскими автомобильными дорогами, дорогами I-III категорий устраиваются только в разных уровнях; пересечения с автомобильными дорогами IV-V категорий устраиваются в разных уровнях, если автодорога пересекает 2 главных пути (скорость движения пассажирских поездов 120 км/час и более, интенсивность движения более 100 поездов в сутки);

- для согласования размещения какого-либо объекта в пределах полосы отвода лицо, имеющее намерение получить для этих целей в пользование земельный участок или разместить объект на ранее выделенном ему земельном участке, должно представить железной дороге технический план участка в масштабе 1:200 – 1:1000 с нанесенным на него объектом и чертежи этого объекта;

- согласование предоставления земельного участка или размещения объекта в полосе отвода либо мотивированный отказ в согласовании, а также договор о срочном пользовании земельными участками (между железными дорогами и временными пользователями) оформляется железной дорогой в месячный срок от даты получения документов от заявителя. Производится по согласованию с администрацией города;

- в местах организованного пешеходного движения через железнодорожные пути необходимо предусматривать устройства, обеспечивающие безопасность пешеходного перехода в соответствии с п. 8.4 СНиП 32-01-95. При интенсивном движении поездов, большой маневровой работе или при отстое вагонов должны предусматриваться пешеходные тоннели или мосты. Условия строительства и эксплуатации указанных объектов определяются соглашением между их владельцами и железными дорогами в соответствии с нормативными актами администрации города, принимаемыми по согласованию с МПС России;

- к переходам газо-, нефте-, продуктопроводов и т. п. следует предъявлять требования как к участкам повышенной категории опасности;

- трубопроводы следует располагать под земляным полотном железной дороги вне горловины станций на расстоянии не менее 20 м от стрелочных переводов и других пересечений пути;

- минимальное расстояние трубопровода до искусственного сооружения (мост, водопропускная труба и т.п.) устанавливается с учетом степени их опасности для нормальной эксплуатации железной дороги, но не менее 30 м;

- размещение трубопровода в пределах полосы отвода не должно служить препятствием для нормального функционирования железнодорожного транспорта, ухудшать видимость, снижать уровень безопасности движения и экологическую чистоту объектов железнодорожного транспорта, а также должно отвечать другим специальным требованиям, установленным законодательством Российской Федерации;

- железные дороги осуществляют в пределах своей компетенции проверку состояния рекламы, размещаемой в полосе отвода;

- на неохраняемых пересечениях в одном уровне должна быть обеспечена видимость, при которой водитель автомобиля, находящегося на расстоянии от переезда не менее указанных в таблица 10 СНиП 2.05.02-85, мог видеть приближающийся поезд не менее чем за 400 м, а машинист приближающегося поезда мог видеть середину переезда на расстоянии не менее 1000 м;

- санитарно-защитные зоны в случае примыкания путей к жилой застройке – не менее 100 м от крайнего пути, при невозможности обеспечения данного разрыва возможно сокращение до 50 м (при разработке и осуществлении мероприятий по обеспечению допустимого шума в жилых помещениях в течение суток);

- размещение дезинфикационно-промывочных станций (пунктов) изолированно:

от технических и служебных железнодорожных станций – не менее 500 м;

от оси крайнего пути до границ садовых участков – не менее 100 м;

- в санитарно-защитной зоне вне полосы отвода допускается размещать автомобильные дороги, стоянки автомобилей, склады, учреждения коммунального назначения;

- площадь озеленения в санитарно-защитной зоне – не менее 50%.

**Ограничения:**

- не допускается размещение в пределах полосы отвода капитальных зданий и сооружений, многолетних насаждений и других объектов временными пользователями;

не допускается извлечение песка, глины, иных строительных материалов и грунта, а также размещение капитальных зданий и сооружений, многолетних насаждений и других объектов, ухудшающих видимость и создающих угрозу безопасности движения;

- не допускается в местах расположения водопроводных и канализационных сетей, водозаборных сооружений и других инженерных коммуникаций строительство и размещение каких-либо зданий и сооружений, проведение сельскохозяйственных работ;

- запрещается нарушать установленный порядок земле-, недро- и водопользования;

- в полосе отвода не допускается разрастание травянистой сорной и древесно-кустарниковой растительности;

- в местах прилегания к лесным массивам не допускается скопления сухостоя, валежника, порубочных остатков и других горючих материалов, выполнение работ по удалению травянистой сорной и древесно-кустарниковой растительности в пределах полосы отвода производится соответствующими подразделениями железных дорог на основании проектов развития, утвержденных в установленном порядке;

- размещение в пределах полосы отвода (на откосах выемок, постоянных заборах, строениях, устройствах и других объектах Федерального железнодорожного транспорта) наружной рекламы юридических и физических лиц на условиях договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

**Т2 – зона перспективного внешнего транспорта**

Определение видов разрешенного использования земельных участков с последующим перезонированием данной территории возможно после разработки и утверждения градостроительной документации о застройке территории (проекты планировки, проекты межевания, проекты застройки).

**Т3 – зона улично-дорожной сети**

Основные магистрали - автодороги местного и районного значения.

Зона включают в себя участки территории, предназначенные для размещения объектов автомобильного транспорта и установления санитарно-защитных зон и санитарных разрывов таких объектов, установления полос отвода автомобильных дорог, а также размещения объектов дорожного сервиса и дорожного хозяйства, объектов благоустройства, при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения, а также включает в себя участки территории, предназначенные для размещения сетей инженерно-технического обеспечения, включая линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, для размещения иных объектов инженерной инфраструктуры, установления санитарно-защитных зон и санитарных разрывов таких объектов, установления охранных зон объектов инженерной инфраструктуры, а также размещения иных объектов, в случаях предусмотренных настоящими регламентами.

**Основные виды разрешенного использования:**

* транспортная связь между жилыми районами и кварталами, с другими магистральными улицами, и внешними автомобильными дорогами;
* резервирование территорий и строительство новых участков магистралей, строительство развязок, в том числе в разных уровнях, а также размещение автостоянок с использованием наземного и подземного пространства;
* размещение искусственных сооружений, мостов, путепроводов;
* установка технических средств информации и организации движения, установка средств регулирования и специального технического оборудования, устройство треугольников видимости на перекрестках улиц и дорог и пешеходных переходах;
* размещение устройств для защиты от транспортного шума жилой застройки, размещенной вдоль магистральных улиц и дорог;
* размещение объектов, связанных с содержанием, строительством, ремонтом сооружений и устройств автомобильного транспорта, при условии соблюдения соответствия требовании законодательства о безопасности движения;
* размещение велосипедных дорожек, тротуаров, зеленых насаждений;
* размещение земляного полотна с проезжей частью, обочинами, системой водоотвода и другими характерными техническими элементами дорог;
* размещение инженерных сетей преимущественно в пределах поперечных профилей улиц и дорог - как правило, вне проезжей части и совмещенных в общих траншеях;
* прокладка под тротуарами или разделительными полосами инженерных сетей в коллекторах, каналах или тоннелях;
* размещение под разделительными полосами водопровода, хозяйственно-бытовой и дождевой канализации, газопровода, тепловых сетей;
* на полосе между красной линией и линией застройки - газовых сетей низкого давления и кабельных сетей (силовых, связи, сигнализации и диспетчеризации);
* размещение объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, устройств и других объектов инженерной инфраструктуры.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* прокладка инженерных коммуникаций;
* размещение пешеходных переходов;
* размещение рекламы должно отвечать специальным требованиям;
* размещение предприятий общественного питания, временных сооружения мелкорозничной торговли;
* размещение остановочных площадок, при условии соблюдения требований законодательства о безопасности движения;
* размещение площадок для отстоя и разворота общественного транспорта при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;
* размещение диспетчерских пунктов при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;
* размещение открытых площадок для временной парковки автотранспорта при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;
* размещение объектов благоустройства (в том числе видовых площадок) при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;
* защитные зеленые насаждения (озелененные территории специального назначения) цветники, газоны;
* размещение временных некапитальных сооружений;
* сохранение капитального фонда внутри красных линий;
* размещение автозаправочных станций при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;
* размещение объектов по техническому обслуживанию автомобилей при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;
* размещение автомобильных моек при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;
* размещение автовокзалов, автостанций при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;
* в коридорах магистральных улиц - размещение по согласованию уполномоченного структурного подразделения малых архитектурных форм, рекламных щитов, постов проверки загрязнения атмосферы, въездных знаков;
* размещение, при соответствующем обосновании, инженерных сетей под проезжими частями улиц в каналах и тоннелях;
* размещение на межмагистральных территориях в сложившейся застройке, как наземных, так и в тоннелях, инженерных сетей при условии установления публичных сервитутов.

**Условно разрешенные виды использования:**

* размещение временных некапитальных сооружений при условии сохранения видимости на перекрестках и без сохранения ширины тротуара, без оформления земельного отвода.

**Параметры и условия физических и градостроительных изменений для основных видов разрешенного использования:**

* классификация улично-дорожной сети и параметры поперечных профилей в соответствии с Генеральным планом;
* при резервировании территории и строительстве магистралей и развязок ширина транспортных коридоров назначается из расчета ширины магистральной улицы (в соответствии с поперечным профилем), транспортных пересечений, с учетом возможного вариантного проектирования и конкретных градостроительных условии;
* при размещении искусственных сооружений, мостов, путепроводов габарит искусственных сооружений должен соответствовать ширине проезжей части подходящих улиц с учетом перспективы их развития;
* при установке технических средств, информации и организации движения размеры сторон равнобедренного треугольника «транспорт-транспорт» при скорости движения транспорта 40, 60 км/час должны быть, соответственно, не менее 25, 40 м для зоны, в пределах которой не допускается размещение стационарных и подвижных предметов (киосков, фургонов, реклам, малых ар­хитектурных форм), деревьев, кустарников высотой более 0,5 м;
* для зоны, в пределах которой кроме указанных предметов не допускается размещение зданий и других капитальных строений - 15, 30, 45 м. Размеры сторон прямоугольного треугольника видимости «пешеход-транспорт» следует принимать при скорости движения транспорта 40 км/час 8x40 м, 60 км/час - 10x50 м;
* размещение устройств от транспортного шума предусматривается на участках улиц и дорог с превышением уровня транспортного шума более 55 дБА в ночное время и 65 дБА в дневное время;
* прокладка линий общественного транспорта, обустройство остановок показывается на основании схем развития местного транспорта и проектов строительства участков магистральных улиц и дорог;
* прокладку подземных инженерных сетей следует предусматривать:

- совмещенную в общих траншеях;

* в тоннелях - при необходимости одновременного размещения тепловых сетей диаметром от 500 до 900 мм, водопровода до 500 мм, свыше десяти кабелей связи и десяти силовых кабелей напряжением до 10 кВ, при реконструкции магистральных улиц и районов исторической застройки, при недостатке места в поперечном профиле улиц для размещения сетей в траншеях, на пересе­чениях с магистральными улицами;
* в тоннелях допускается также прокладка воздуховодов, напорной канализации и других инженерных сетей;
* подземную прокладку тепловых сетей допускается принимать совместно со следующими инженерными сетями; в каналах - с водопроводами, трубопроводами сжатого воздуха давлением до 1,6 МПа, мазутопроводами, контрольными кабелями, предназначенными для обслуживания тепловых сетей; в тоннелях - с водопроводами диаметром до 500 мм, кабелями связи, силовыми кабелями напряжением до 10 кВ, трубопроводами сжатого воздуха давлением до 1,6 МПа, трубопроводами напорной канализации.

**Для вспомогательных видов разрешенного использования:**

* посадка защитных зеленых насаждений в соответствии с поперечными профилями;
* прокладка инженерных коммуникаций в технических полосах озеленений, на основании поперечных профилей улиц и дорог;
* размещение пешеходных переходов на регулируемых общественных магистралях с интервалом 200-300 м в одном уровне, при пешеходном потоке через проезжую часть более 3000 чел/час в разных уровнях;
* установка искусственной дорожной неровности – ИДН.

**Ограничения:**

* совместная прокладка газо- и трубопроводов, транспортирующих легковоспламеняющиеся и горючие жидкости, с кабельными линиями не допускается;
* реклама не должна ограничивать видимость технических средств организации дорожного движения или мешать их восприятию участниками движения, не могут размещаться в одном створе с дорожными знаками; вызывать ослепление участников движения светом, в том числе отраженным; при расположении на пролетных строениях инженерных сооружений уменьшать их габариты; располагаться таким образом, чтобы для её восприятия пешеходы были вынуждены выходить на проезжую часть улиц и дорог, анкерное основание опор рекламных средств не должно выступать над уровнем земли более чем на 20 мм; удаление рекламного средства от линий электропередачи осветительной сети должно быть не менее 1 м;
* не допускается распространение рекламы в пределах треугольников видимости «транспорт - транспорт» и «транспорт - пешеход», определяемых в соответствии с действующими государственными стандартами и нормативными актами; на участках улиц и дорог с радиусом кривой в плане менее 600 м; на разделительной полосе, если расстояние от края рекламной конструкции до края проезжей части составляет менее 2,5 м; в одном сечении с дорожными знаками и светофорами; на железнодорожных переездах, в тоннелях, на эстакадах, мостах, путепроводах; ближе 150 м от остановок общественного транспорта; на участках улиц и дорог с продольным уклоном более 40 град, а также с минимальны расстоянием видимости 150м;
* прокладка трубопроводов тепловых сетей в каналах и тоннелях с другими инженерными сетями, кроме указанных, - не допускается.

**Зоны сельскохозяйственного использования - Сх**

**Сх1 – зона ведения сельского хозяйства (пашни, пастбища, сенокосы, луга, поля)**

**Основные виды разрешённого использования:**

* сельскохозяйственные угодья (пашни, сады, огороды, сенокосы, пастбища, залежи);
* лесополосы;
* внутрихозяйственные дороги;
* коммуникации;
* замкнутые водоёмы;
* здания, сооружения, строения, необходимые для функционирования сельского хозяйства, в том числе сельскохозяйственные предприятия, опытно-производственные, учебные, опытно-учебные и учебно-производственные хозяйства, научно-исследовательские учреждения, образовательные учреждения высшего профессионального, среднего профессионального и начального профессионального образования сельскохозяйственного профиля и общеобразовательные учреждения для сельскохозяйственного производства, научно-исследовательских и учебных целей.

**Вспомогательные виды разрешённого использования:**

* инженерные коммуникации и транспортные сооружения, устройства;
* земельные участки, предоставляемые гражданам для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства (садоводства, животно­водства, огородничества, сенокошения и выпаса скота);
* земельные участки, предоставляемые несельскохозяйственным и религиозным организациям для ведения сельского хозяйства.

**Условно разрешенные виды:**

* карьеры;
* перерабатывающие предприятия;
* стоянки транспортных средств (терминалы), превышающие разрешённые размеры;
* временные сооружения мелкорозничной торговли и другие сооружения.

**Зоны особо охраняемых территорий - Ох**

**Ох1 – зона территорий объектов культурного наследия**

В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия: охранная зона объекта культурного наследия, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта. В границах зон охраны вводятся ограничительные режимы использования земельных участков и параметры строительных изменений.

До введения в действие специальных регламентов все действия, связанные со строительными или функциональными изменениями в зонах охраны объектов, подлежат обязательному согласованию Государственным уполномоченным органом по охране и использованию памятников истории и культуры.

Зона территорий объектов культурного наследия» Правил разделена на разделы «Памятники градостроительства и архитектуры» и «Памятники археологии».

Использование земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются федеральным и областным законодательством в области охраны объектов культурного наследия.

Территория объекта культурного наследия Владимирской области или выявленного объекта культурного наследия, граница, режим охраны и использования которых устанавливается с учетом требований государственной охраны объектов культурного наследия Владимирской области в порядке, определенном действующим законодательством» (информационный источник: Закон Владимирской области от 06.04.2004 № 21-0З «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) Владимирской области»).

**Памятники градостроительства и архитектуры.**

На территориях объектов культурного наследия градостроительная деятельность допускается только в той мере, в какой она связана с нуждами этих объектов (восстановление, реставрация, реконструкция, инженерное обустройство и благоустройство) по специальному разрешению Госоргана по охране объектов культурного наследия. Разрешенная градостроительная деятельность на этих территориях может осуществляться в рамках реставрации (реконструкции) существующих и восстановления (воссоздания) утраченных объектов недвижимости - ценных элементов объектов культурного наследия или строительства инженерных сооружений технического назначения, необходимых для эксплуатации самих объектов культурного наследия. Градостроительная деятельность, не связанная с нуждами объектов культурного наследия, на территориях объектов культурного наследия запрещена.

Особый режим использования земель и градостроительный регламент в границах территории памятника предусматривают:

- запрещение строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

- ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, в том числе касающихся их размеров, пропорций и параметров, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений, особенностей деталей и малых архитектурных форм;

- ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия, в том числе запрет или ограничение размещения рекламы, вывесок, построек и объектов (автостоянок, временных построек, киосков, навесов и т.п.), а также регулирование проведения работ по озеленению;

- обеспечение пожарной безопасности объекта культурного наследия и его защиты от динамических воздействий;

- сохранение и обеспечение гидрогеологических и экологических условий, необходимых для сохранности объекта культурного наследия;

- благоустройство территории памятника, направленное на сохранение, использование и популяризацию объекта культурного наследия, а также на сохранение и восстановление градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик его историко-градостроительной и природной среды;

- иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении. (информационный источник: Постановление Правительства РФ от 26.04.2008 № 315; Постановление Губернатора Владимирской области от 06.05.2006 № 341 «Об утверждении областных нормативов градостроительного проектирования).

Охранная зона, непосредственно связанная с памятником, выделяется из общей территории, минимальной границей которой считается территория в радиусе по двойной наибольшей высоте памятника (применять при отсутствии утвержденного проекта зон охраны, информационный источник: решение исполнительного комитета Владимирского областного Совета депутатов трудящихся от 10.08.1966 №864 «Об утверждении «Положения о режиме содержания охранных зон памятников истории и культуры»).

**Список памятников градостроительства и архитектуры муниципального образования**

**поселок Добрятино (сельское поселение)**

**Гусь-Хрустального района Владимирской области**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Наименование памятника, дата сооружения, автор | Местона-хождение  памятника | Категория историко-культурного значения | Вид объекта культурного наследия | Основания отнесения объектов недвижимости к объектам культурного наследия. |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 2 | Троицкая церковь | с.Георгиево | Выявленный объект | Памятник градостроительства и архитектуры | Приказ инспекции по охране объектов культурного наследия от 01.07.2008 №01-92 «Об утверждении списка выявленных объектов культурного наследия Владимирской области» |

**Зоны рекреационного назначения – Р, Л**

**Р1 – зона мест отдыха общего пользования внутри населенных пунктов (парки, скверы, пляжи, зелёная зона)**

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны только в случае, когда части территорий общего пользования - парков, набережных переведены в установленном порядке на основании проектов планировки (установления красных линий) из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

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

Данная зона выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования земельных участков озеленения в целях проведения досуга населением.

**Основные виды разрешенного использования:**

* парки;
* скверы;
* сады;
* бульвары;
* детские лагеря;
* туристические базы.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* инфраструктура для отдыха;
* бассейны;
* фонтаны;
* малые архитектурные формы;
* игровые площадки;
* площадки для национальных игр;
* спортплощадки;
* прокат игрового и спортивного инвентаря;
* комплексы аттракционов, игровые залы, бильярдные;
* танцплощадки, дискотеки;
* летниетеатры и эстрады;
* рекреационные помещения для отдыха, читальные залы;
* некапитальные строения для закусочных, кафе, ресторанов;
* некапитальные строения для кафе;
* некапитальные строения для ресторанов;
* тир;
* озеленение.

**Условно разрешенные виды использования:**

* пункты оказания первой медицинской помощи;
* помещения компьютерных игр, интернет-кафе;
* оранжереи;
* хозяйственные корпуса;
* участковые пункты полиции;
* общественные туалеты;
* киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания;
* резервуары для хранения воды;
* объекты пожарной охраны;
* гостевые автостоянки;
* площадки для выгула собак.

**Параметры и условия физических и градостроительных изменений:**

При размещении парков, садов, бульваров, скверов следует максимально сохранять участки с существующими насаждениями и водоемами.

Минимальные размеры площади принимаются, га:

* парков - 5,
* садов жилых зон - 3,
* скверов - 0,5.

Для условий реконструкции указанные размеры могут быть уменьшены.

Парк - озелененная территория многофункционального или специализированного направления рекреационной деятельности с развитой системой благоустройства, предназначенная для периодического массового отдыха населения, как правило не менее 5 га. Величина территории парка в условиях реконструкции определяется существующей градостроительной ситуацией. Структура использования территории парка может быть следующей (в % от общей территории парка):

* зеленые насаждения и водоемы - не менее 70;
* аллеи, дорожки, площадки - 20-25;
* сооружения и застройка - 5-7;
* площадь застройки не должна превышать 7 % территории парка;
* расстояние между границей территории жилой застройки и ближним краем паркового массива следует принимать не менее 30 м;
* автостоянки для посетителей парка следует размещать за пределами его территории, во не далее 400 м от входа и проектировать из расчета 10 машиномест на 100 единовременных посетителей;
* размеры земельных участков автостоянок на одно место следует принимать: для легковых автомобилей -25 м2, автобусов - 40 м2, для велосипедов - 0,9 м2.

Сад - озелененная территория с ограниченным набором видов рекреационной деятельности, предназначенная преимущественно для прогулок и повседневного тихого отдыха населения, размером, как правило, от 3-х до 5 га. Структура использования территории сада может быть следующей (% от общей площади сада):

* зеленые насаждения и водоемы - 80-90;
* аллеи, дорожки, площадки -8-15;
* сооружения и застройка - 2-5.
* предусматривать площадки для кратковременного отдыха.

Сквер - компактная озелененная территория, предназначенная для повседневного кратковременного отдыха и транзитного пешеходного передвижения населения, размером, как правило, от 0,5 до 2,0 га.

Структура использования территории сквера может быть следующей (% от общей площади):

на улицах и площадях:

* территории зеленых насаждений и водоемов - 60-75;
* аллеи, дорожки, площадки, малые формы - 40-25;
* в жилых районах, на жилых улицах, между домами, перед отдельными зданиями:
* территории зеленых насаждений и водоемов - 70-80;
* аллеи, дорожки, площадки, малые формы - 30-20;
* ширина пешеходных дорожек должна быть кратна 0,75 м (ширина полосы движения 1 человека).

Для маломобильных групп населения:

* ширина дорожек при встречном движении инвалидов на креслах-колясках - не менее 1,8 м (с учетом габаритных размеров кресел-колясок);
* продольный уклон при движении не должен превышать 5%, при устройстве съездов с тротуаров около зданий и в затесненных местах допускается увеличивать продольный уклон до 10 % на протяжении не более 10м;
* поперечный уклон пути движения следует принимать 1-2 %.

Покрытия площадок, дорожно-тропиночной сети в пределах рекреационных территории следует применять из плиток, щебня и других прочных минеральных материалов, асфальтовое покрытие - в исключительных случаях.

На территории рекреационных зон не допускается строительство новых и расширение действующих промышленных, коммунально-складских и других объектов, непосредственно не связанных с эксплуатацией указанных объектов.

**Р2 – зона перспективных учреждений отдыха и туризма (базы отдыха, санатории)**

Зона Р2 предназначена для перспективного развития учреждений отдыха и туризма.

Определение видов разрешенного использования земельных участков с последующим перезонированием данной территории возможно после разработки и утверждения градостроительной документации о застройке территории (проекты планировки, проекты межевания, проекты застройки).

**Л1 – зона лесов**

Градостроительные регламенты для лесов не устанавливаются в соответствии с п. 6 ст. 36 Градостроительного кодекса РФ.

**Зоны специального назначения - Сп**

**Сп1 – зона ритуального назначения (кладбища)**

Правовой режим земельных участков, расположенных в данной зоне определяется в соответствии с законом Российской Федерации от 12.01.1996 года № 8-ФЗ «О погребении и похоронном деле» (с изменениями от 21.06.1997 года, от 21.07.1998 года).

**Основные виды разрешенного использования:**

- захоронения (для действующих кладбищ);

- кладбища традиционного захоронения;

- мемориальные комплексы;

- объекты ритуальных услуг;

- бюро похоронного обслуживания.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- зеленые насаждения;

- объекты благоустройства;

- объекты необходимые для эксплуатации и функционирования кладбищ;

- открытые гостевые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;

- общественные туалеты;

- культовые объекты.

**Условно разрешенные виды использования:**

- захоронения (для закрытых кладбищ).

**Параметры и условия физических и градостроительных изменений:**

- выбор участков для устройства мест погребения должен осуществляться на основе положительных решений экологической и санитарно-гигиенической экспертизы. При выборе участков для устройства кладбищ следует учитывать свойства грунтов. Грунты не менее чем на глубину 2 м должны быть сухими, легкими, воздухопроницаемыми. Уровень стояния грунтовых вод не должен быть выше 2,5 м от поверхности земли;

- при отсутствии необходимых гидрогеологических условий рекомендуется проводить инженерную подготовку территории будущего кладбища, включающую осушение территорий, устройство дренажей, засыпку на поверхность мелкозернистых сухих грунтов;

- для всех типов кладбищ площадь мест захоронения должна составлять не менее 65-75% от общей площади кладбища, а площадь зеленых насаждений - не менее 25%;

- территорию кладбища независимо от способа захоронения следует подразделять на функциональные зоны: входную, ритуальную, административно-хозяйственную, захоронений, моральной (зеленой) защиты по периметру кладбища;

- размеры территорий кладбищ традиционного и урнового захоронений исчисляется отдельно для каждого из них, для чего необходимо учесть соотношение этих типов захоронений в общей смертности населения;

- общие размеры территорий кладбищ определяются как сумма площадей кладбищ традиционного и урнового захоронений. Размеры участков кладбищ должны быть не менее 0,5 га и не более 40 га;

- расстояние от границ участков:

кладбищ традиционного захоронения:

- до красной линии – 6 м;

- до стен жилых домов – 300 м;

- до зданий общеобразовательных школ, детских дошкольных и лечебных учреждений – 300 м;

после закрытия кладбищ традиционного захоронения по истечении 25 лет после последнего захоронения расстояния до жилой застройки могут быть сокращены до 100 м.

**Сп2 – зона складирования бытовых отходов**

**Основные разрешенные виды использования**:

- полигоны твердых бытовых отходов,

- полигоны промышленных отходов,

- сборные пункты и мусоросортировочные предприятия,

- предприятия по утилизации отходов,

- объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны,

- строения и сооружения для утилизации медицинских и других специальных отходов.

**Вспомогательные виды использования**:

- строения и сооружения, связанные с основным разрешенным видом использования,

- строение для обслуживающего персонала,

- строения для обеспечения допуска и охраны,

- автостоянки для временного хранения грузовых и легковых автомобилей.

**Сп3 – зона спецземель (военная часть)**

**Основные разрешенные виды использования** земельных участков и объектов капитального строительства:

- военные городки и режимные зоны,

- запретные зоны,

- запретные районы.

Режим использования территории определяется с учетом требований специальных нормативов и правил в соответствии с назначением объекта.

**Зоны государственных акваторий - А**

**А1 – зона водных объектов (рек, озёр, родников, водохранилищ, болот)**

Правилами учтены границы земель водного фонда в соответствии с материалами генерального плана муниципального образования.

Регламенты для земель водного фонда не устанавливаются в соответствии с п. 6 ст. 36 Градостроительного кодекса РФ (использование земельных участков определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами).

**Зоны резервного фонда - Рз**

Определение типа застройки, видов разрешенного использования земельных участков с последующим перезонированием данной территории возможно после разработки и утверждения градостроительной документации о застройке территории (проекты планировки, проекты межевания, проекты застройки).