|  |  |
| --- | --- |
| ***Дата размещения 19.10.2016г.***  ***Срок приема заключений по результатам независимой антикоррупционной экспертизы с 19.10.2016 по 20.12.2016г.***  ПРОЕКТ  **Собрание депутатов муниципального образования** | |
| **город Советск Щекинского района** | |
| **III созыва** | |
| **РЕШЕНИЕ** | |
| **от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2016 года** | **№ \_\_\_\_\_\_\_\_** |

**О внесения изменений в решение Собрания депутатов муниципального образования город Советск Щекинского района от 25.08.2011 г № 54-133 «Об утверждении правил землепользования и застройки муниципального образования город Советск Щекинского района**

В соответствии Градостроительным Кодексом Российской Федерации, земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.03 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Законом Тульской области от 29.12.2006 г. № 785-ЗТО «О градостроительной деятельности в Тульской области», руководствуясь Уставом муниципального образования город Советск Щекинского района, Собрание депутатов муниципального образования город Советск Щекинского района **РЕШИЛО:**

1. Внести в решение Собрания депутатов муниципального образования город Советск Щекинского района от 25.08.2011 г № 54-133 «Об утверждении правил землепользования и застройки муниципального образования город Советск Щекинского района» следующие изменения:

1.1. Часть III Градостроительные регламенты изложить в новой редакции (приложение).

2. Настоящее решение опубликовать в средствах массовой информации и разместить на официальном сайте МО г. Советск в сети Интернет.

3. Настоящее решение вступает в силу со дня опубликования.

Глава муниципального образования

город Советск Щекинского района Н. Б. Ермакова

Приложение

к решению Собрания депутатов

муниципального образования

город Советск Щекинского

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2016г. № \_\_\_\_\_\_\_\_

|  |  |
| --- | --- |
| **ЧАСТЬ III.**  **Статья 35.** | **ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.**  **Градостроительные регламенты, территориальные зоны, и их применение.** |

1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

Территориальные зоны устанавливают границы действия градостроительных регламентов.

Градостроительные регламенты включают в себя:

1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

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

3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

- фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;

- возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных генеральным планом поселения;

- видов территориальных зон;

- требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

3. Решения по землепользованию и застройке в МО город Советск принимаются на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

4. В пределах территориальных зон могут устанавливаться подзоны с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но с различными предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и сочетаниями таких размеров и параметров.

5. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

(в ред. Федерального закона от 22.10.2014 N 315-ФЗ)

2) в границах территорий общего пользования;

3) предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;

(п. 3 в ред. Федерального закона от 20.03.2011 N 41-ФЗ)

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

(п. 4 введен Федеральным законом от 31.12.2005 N 210-ФЗ)

6. Применительно к территориям исторических поселений, достопримечательных мест, землям лечебно-оздоровительных местностей и курортов, зонам с особыми условиями использования территорий градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон и территорий опережающего социально-экономического развития.

(в ред. Федеральных законов от 22.07.2005 N 117-ФЗ, от 31.12.2005 N 210-ФЗ, от 03.06.2006 N 73-ФЗ, от 14.07.2008 N 118-ФЗ, от 31.12.2014 N 519-ФЗ)

8. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. Использование земельных участков в границах особых экономических зон определяется органами управления особыми экономическими зонами.

(в ред. Федерального закона от 30.10.2007 N 240-ФЗ)

9. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

10. Реконструкция указанных в [части 8](#Par1178) настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

11. В случае, если использование указанных в [части 8](#Par1178) настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

12. На карте градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается. Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку.

На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, границы территорий исторических поселений федерального значения, границы территорий исторических поселений регионального значения. Границы указанных зон и территорий могут отображаться на отдельных картах. (в ред. Федерального закона от 30.12.2015 N 459-ФЗ).

На двух видах карт в Части II настоящих Правил выделены:

1) территориальные зоны - на карте градостроительного зонирования территории МО город Советск;

2) территориальные зоны, зоны с особыми условиями использования территорий - зоны действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, санитарно-защитные зоны, водоохранные зоны, зоны охраны и т.п.

В пределах зон охраны объектов культурного наследия градостроительные регламенты применяются с учетом ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия (статья 50 настоящих Правил).

На карте зон действия ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям отображаются установленные в соответствии с федеральными законами зоны, к которым приписаны ограничения на использование земельных участков и иных объектов недвижимости в целях охраны и рационального использования окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения (статья 51 настоящих Правил).

7. На карте градостроительного зонирования территории МО город Советск выделены территориальные зоны, к которым приписаны градостроительные регламенты по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости.

Границы территориальных зон проведены с учетом выполнения требования однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка (за исключением земельных участков линейных объектов) только одной из территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования. Один и тот же земельный участок не может находиться одновременно в двух или более территориальных зонах, выделенных на карте градостроительного зонирования.

В случаях, когда в пределах планировочных элементов не выделены земельные участки, допускается установление территориальных зон применительно к планировочным элементам, частям планировочных элементов.

Границы территориальных зон и градостроительные регламенты устанавливаются с учетом общности территориальных и параметрических характеристик недвижимости, а также требования о взаимном не причинении несоразмерного вреда друг другу рядом расположенными объектами недвижимости.

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 36.** | **Разрешенное использование объектов недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом.**  **Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости.** |

1. Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- градостроительным регламентам настоящих Правил;

- ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;

* ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;
* иным документально зафиксированным ограничениям на использование объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования недвижимости включает:

* ***основные виды разрешенного использования недвижимости***, которые, при условии соблюдения технических регламентов (а до принятия технических регламентов - строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, требований гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иных обязательных требований) не могут быть запрещены;
* ***условно разрешенные виды использования***, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого с применением процедур публичных слушаний;

- ***вспомогательные виды разрешенного использования***, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Виды использования недвижимости, отсутствующие в перечне видов разрешенного использования для соответствующих зон, являются не разрешенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам специальных согласований.

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

2. Порядок изменения одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости определяется градостроительным законодательством и в соответствии с ним - настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами МО город Советск и МО Щекинский район.

3. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости реализуется на основании градостроительных регламентов, установленных настоящими Правилами.

4. Правом на выбор и изменение одного вида на другой вид использования земельных участков и иных объектов недвижимости, разрешенные как основные и вспомогательные, обладают:

- собственники земельных участков, являющиеся одновременно собственниками расположенных на этих участках зданий, строений, сооружений;

- лица, владеющие зданиями, строениями, сооружениями, их частями на праве аренды при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования объектов недвижимости;

- собственники квартир в многоквартирных домах - в случаях, когда одновременно имеются следующие условия и соблюдаются следующие требования:

а) многоквартирные дома, расположены в территориальных зонах, где настоящими Правилами предусмотрена возможность изменения жилого назначения расположенных на первых этажах помещений в нежилое;

б) обеспечиваются требования о наличии изолированного входа в такие квартиры, помещения (минуя помещения общего пользования многоквартирных домов).

5. Правообладатели земельных участков, иных объектов недвижимости, перечисленных в п. 4 настоящей статьи, имеют право самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований выбирать и менять вид / виды использования недвижимости, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон, при условии обязательного соблюдения требований законодательства в отношении обеспечения безопасности.

.Порядок действий по реализации указанного права устанавливается применительно к случаям, когда:

- при изменении одного вида на другой вид разрешенного использования недвижимости не затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости. В этих случаях собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости направляет уведомление о намерении изменить вид использования недвижимости в администрацию МО город Советск, которая в установленном порядке предоставляет заключение о возможности или невозможности реализации намерений заявителя без осуществления конструктивных преобразований.

- при изменении одного вида разрешенного использования недвижимости на другой разрешенный вид использования затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости. В этих случаях необходимо разрешение на строительство, предоставляемое в порядке статьи 23 настоящих Правил (за исключением случаев, изложенных в пункте 3 статьи 21 настоящих Правил);

6. В случае если правообладатель земельного участка, иного объекта недвижимости запрашивает разрешение на изменение основного разрешенного вида использования на условно разрешенный вид использования, требующий разрешения по специальному согласованию, применяются процедуры, изложенные в статье 16 настоящих Правил;

7. Не имеют право самостоятельного изменения основных и вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства государственные и муниципальные учреждения, государственные и муниципальные унитарные предприятия.

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 37.** | **Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.** |

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

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

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

* для объектов, требующих постоянного присутствия охраны - помещения или здания для персонала охраны;
* объекты инженерной инфраструктуры, необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
* автомобильные проезды и подъезды, оборудованные пешеходные пути, обслуживающие соответствующие участки;
* благоустроенные, в том числе озелененные, площадки для отдыха, спортивных занятий;
* площадки хозяйственные, в том числе для мусоросборников;
* общественные туалеты (кроме встроенных в жилые дома, детские учреждения).

1. На территории земельного участка суммарная общая площадь объектов вспомогательных видов использования не должна превышать общей площади объектов основных и условно разрешенных видов использования, размещенных в зданиях.
2. Для земельных участков с объектами основных и условно разрешенных видов использования, представленных площадками или открытыми сооружениями (рынки, автомобильные стоянки, и т.п.), территория, отводимая под вспомогательные виды использования, не должна превышать 25% от площади земельного участка.

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 38.** | **Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства.** |

Условно разрешенные виды использования - это те виды деятельности, которые могут вызвать конфликты с соседями, и поэтому требуются специальные дополнительные процедуры согласования для их разрешения. Собственник или инвестор должен получить разрешение на право осуществления условно разрешенного вида использования.

Данное разрешение может быть получено (не получено) по результатам специального согласования, проводимого с применением процедур публичных слушаний.

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 39.** | **Градостроительные регламенты в части предельных параметров разрешенного строительства.** |

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

(в ред. Федерального закона от 03.07.2016 N 373-ФЗ)

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

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

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

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

***1.1. В случае, если в градостроительном регламенте применительно к определенной территориальной зоне не устанавливаются предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, и (или) предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, непосредственно в градостроительном регламенте применительно к этой территориальной зоне указывается, что такие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.***

(данное положение введено Федеральным законом от 03.07.2016 N 373-ФЗ).

*1.2. Наряду с предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указанными в части 2) пункта 1 настоящей статьи, в градостроительном регламенте могут быть установлены* ***иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства***.

(часть 1.2 введена Федеральным законом от 03.07.2016 N 373-ФЗ).

2. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются указанные в [части 1](#Par1199) настоящей статьи размеры и параметры, их сочетания.

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 40.** | **Регламент для инженерно-технических объектов, сооружений и коммуникаций.** |

Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в пределах отдельных земельных участков (электро-, водо-, газообеспечение, водоотведение, телефонизация и т.д.) являются всегда разрешенными, при условии соответствия строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности.

Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости в пределах территории одного или нескольких кварталов (других элементов планировочной структуры), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются объектами, для которых необходимо получение специальных согласований в порядке статьи 16 настоящих Правил.

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 41.** | **Изменение использования жилого дома.** |

Изменение использования жилого дома в целом с жилого на нежилые виды территориального использования, разрешено в следующих случаях:

- в жилом доме отсутствуют жилые помещения, являющиеся предметом действующих договоров социального найма;

- жилой дом, расположен на территории санитарно-защитной зоны.

Изменение использования отдельных помещений (подвалов, чердаков, квартир) в жилом доме на нежилые виды территориального использования разрешено в следующих случаях:

- помещения расположены на первом этаже и окна всех или большей части помещений выходят на магистрали с интенсивным движением транспорта, или на территории промышленных предприятий, гаражей, стоянок автотранспорта;

- помещения расположены над помещениями, в которых имеется избыточное теплогазовыделение;

- помещения в виде отдельных квартир в зданиях нежилого назначения;

- помещения расположены в чердачных и мансардных помещениях, непригод-ных для постоянного проживания;

- помещения расположены на первом этаже и имеют отдельный изолированный вход, либо возможность оборудования изолированного входа;

- помещения расположены на одном этаже жилого дома (все вместе, начиная со второго, если все помещения нижних этажей данного подъезда являются нежилыми).

Во всех остальных случаях изменение использования жилых домов в целом или отдельных помещений в них на нежилые виды территориального использования условно разрешено.

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 42.** | **Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории МО город Советск.** |

Зонирование для целей регулирования использования территории выполнено в соответствии со статьями 30-40 Градостроительного кодекса РФ.

На карте градостроительного зонирования территории МО город Советск принята структура и кодировка территориальных зон, приведенная в таблице 1.

**СОСТАВ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ МО г. СОВЕТСК**

Таблица 1.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Типы зон | Виды зон | Подзоны | |
| **Ж**  Жилые  зоны | **Ж 1.** – Зона застройки индивидуальными жилыми домами усадебного типа. | - | |
| **Ж1- П.** – Зона перспективной застройки индивидуальными жилыми домами усадебного типа. | - | |
| **Ж 2.** – Зона среднеэтажной многоквартирной жилой застройки. | - | |
| **Ж 2 - Р.** – Зона реконструкции среднеэтажной многоквартирной жилой застройки. |  | |
| **Ж 2 - П.** – Зона перспективной застройки блокированными жилыми домами. |  | |
| **Ж 3.** – Зона многоэтажной жилой застройки. | - | |
| **Ж 4.** – Зона существующей одно-этажной многоквартирной застрой-ки, подлежащей трансформации в зону среднеэтажной многоквартир-ной застройки. | - | |
| **ОП.** – Зона территорий общего пользования (дороги, улицы, проезды, площади). | - | |
| **ОД**  Общественно - деловые  зоны | **ОД 1.** – Зона размещения объектов социального, коммунально-бытового, общественного и коммерческого назначения. | - |
| **ОД 2.** – Зона размещения общеобразовательных и дошкольных образовательных учреждений. | - |
| **ОД 3.** – Зона размещения учреждений здравоохранения и социального обеспечения. | - |
| **ОД 4.** – Зона размещения объектов спортивно-оздоровительного назначения. | - |
| **ОД 5.** – Зона размещения учреждений культуры. | - |
| **П**  Производ-ственные зоны | **П 1.** - Зона размещения производ-ственных объектов II-III классов вредности. | - |
| **П 2.** - Зона размещения производ-ственных объектов IV-V классов вредности. |  |
| **П 3.** – Резервная зона размещения производственных объектов IV-V классов вредности. | - |
| **П 4.** – Зона трансформации террито-рии коллективных садов в зону раз-мещения производственных объектов IV-V классов вредности. |  |
| **П5.** – Зона размещения предприятий коммунального хозяйства. |  |
| **И.Т.**  Зоны инженерной  и транспортнойинфра-структуры | **И 1.** - Зона размещения объектов  инженерной инфраструктуры, в том числе: | **И 1 - В.** – Зона объектов водоснабжения (артскважины, насосы, водонапорные башни). |
| **И 1 - Г.** – Зона объектов газоснабжения (ГРС, ГРП, ШРП). |
| **И 1 - Э.** – Зона объектов электроснабжения (электроподстанции). |
| **И 1 - К.** – Зона объектов водоотведения и очистки сточных вод (КНС, очистные). |
| **И 2.** - Зона размещения линейных объектов инженерной инфраструкту-ры, в том числе: | **И 2- Г.** – Зона газопроводов высокого и среднего давления. |
| **И 2- В.** – Зона водоводов. |
| **И 2- Э.** – Зона линий электропередачи 10-110 кВ. |
| **И 2- С.** – Зона линий связи. |
| **И 2- К.** – Зона канализацион-ных сетей. |
| **Т1.** - Зона объектов транспорта, в том числе: | **Т 1 - Ж.** – Зона железной дороги. |
| **Т 1 - Г.** – Зона размещения автотранспортных предприятий и гаражных кооперативов. |
| **Т 1 - О.** – Зона размещения объектов обслуживания автотранспорта. |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **С**  Зоны специального назначения | **С 1.** – Зона размещения кладбища (проектная). | - |
| **С 2.** – Зона объекта противопожарной службы МЧС. | - |
| **С 3.** – Зона земель, подлежащих рекультивации. | - |
| **СХ**  Сельскохо-зяйственные зоны | **СХ 1.** – Зона коллективного садовод-ства, огородничества, дачного хозяйства.  **СХ 2.** – Зона земель сельскохозяйственного использования в пределах границ города.  **СХ 3.** – Зона фруктовых садов. | - |
| **Р**  Природно-рекреацион- ные зоны | **Р 1.** – Зона рекреации, в том числе: | **Р1 - Л.** – Зона городских лесов и лесопарков. |
| **Р1 - П.** – Зона парков, скверов. |
| **Р1 - В.** – Зона водохранилища. |
| **Р2.** – Зона внутрикватального озеленения.  **Р3.** – Зона санитарно-защитных насаждений.  **Р4.** – Зона луговой растительности.  **Р5.** – Зона прибрежной полосы водохранилища. | - |

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 43.** | **Градостроительные регламенты. Жилые зоны.** |

**Зона застройки индивидуальными жилыми домами усадебного типа – Ж 1.**

В градостроительном регламенте, действующем в пределах территориальной зоны Ж1, ***обязательные*** предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь, и (или) предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указанные в пункте 1, статьи 39 настоящих Правил ***не подлежат установлению.***

В градостроительном регламенте зоны Ж1 установлены иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Вид разрешенного**  **использования** | **№**  **п/п** | **Разрешенное использование территории** | **Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные** | **1** | 1-2-квартирные индивидуальные жилые дома с участками. | * Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства: * - предельные размеры земельных участков для зоны Ж-1 не устанавливаются, за исключением земельных участков, предоставляемых гражданам из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель для индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства; * - предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель для индивидуального жилищного строительства, составляют: * минимальный – не подлежит ограничению * максимальный – 1200 кв. м; * - для блокированных жилых домов * минимальный- не подлежит ограничению * максимальный - 400 кв. м.; * - предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель для ведения личного подсобного хозяйства, составляют: * минимальный – не подлежит ограничению; * максимальный 1200 кв.м * - размеры земельных участков для зоны Ж-1 определяются в соответствии с требованиями технических регламентов, действующих нормативов градостроительного проектирования, иных требований в соответствии с действующим законодательством;   2. От красной линии улиц расстояние до жилого дома не менее 5 м, от проездов - не менее 3 м., от границ соседнего участка до жилого дома - расстояние не менее 3 м.  3. Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хоз. построек (сарай, гараж, баня), расположенных на соседних участках – не менее 6 м (СП 30-102-99).  4. Минимальные противопожарные расстояния между зданиями (а также между крайними строениями и группами строений на земельных участках) принимать по табл. 1, Прил. 1 СНиП 2.07.01-89\*.  5. Предельное количество этажей – 3.  6. Высота жилых домов от уровня земли до верха плоской кровли - не более 10 м, до конька скатной кровли – не более 14 м.  6. Характер ограждения, его высота должны быть едино-образными как минимум на протяжении одного квартала. Максимальная высота ограждения 1,5 – 2,0 м. Ограждения с целью минимального затенения территории соседних земельных участков должны быть сетчатые или решетча-тые. Применение колючей проволоки на границах земель-ных участков с территориями общего пользования (улицы, проезды, проходы, скверы и т.д.) запрещается.  7.К исп.тер – не более 0,67 |
| **Вспомогательные**  **Вспомогательные**  **Вспомогательные** | **2** | - Хозяйственные постройки, индиви-дуальные бани, туалеты и пр.;  - сады, огороды, палисадники, теп-лицы, оранжереи;  - индивидуальные резервуары для хранения воды, колодцы, водоза-борные скважины;  - строения для со-держания скота и птицы . | 1. Располагаются в пределах земельного участка жилого дома. Не допускается их размещение со стороны улиц.  2. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.  3. Хозяйственные постройки для содержания скота и птицы следует размещать от границ соседнего участка на расстоянии не менее 4 м, от других построек – не менее 1 м, от окон жилых помещений дома - не менее 15 м. Площадь участков с содержанием скота и птицы – не менее 1000 м2.  4. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом требований, приведенных в СНиП 2.07. 01-89\*.  5. Допускается предусматривать устройство локальных очистных сооружений с расходом стоков не более 3м3/сут.  (СП 30-102-99). |
| **3** | Спортплощадки. | 1. Размер участка устанавливается в соответствии со СНиП 2.07.01-89.  Удельные размеры площадок для занятий физкультурой – 2,0 м2/чел.  2. Расстояние от площадок до окон жилых и общественных зданий - 10 – 40 м. |
| **4** | Детские игровые площадки, площадки для отдыха взрослого населения. | 1. Размер участка устанавливается в соответствии со СНиП 2.07.01-89.   Удельные размеры площадок для игр детей дошколь-ного и младшего школьного возраста – 0,7 м2/чел.  Удельные размеры площадок для отдыха взрослого населения – 0,1 м2/чел.  2. Расстояние от игровых площадок до окон жилых и общественных зданий – 12 м.  Расстояние от площадок для отдыха до окон жилых и общественных зданий – 10 м. |
| **5** | Площадки для установки контей-неров хозяйственно- бытовых отходов. | 1. Размер площадок должен быть рассчитан на установку необходимого количества контейнеров, но не более 5.  2. Расстояние от контейнеров до жилых домов, детских учреждений, детских игровых площадок, мест отдыха и занятий спортом – не менее 20, но не более 100 м. |
| **6** | Объекты пожарной охраны (гидранты, щиты с инвентарем, резервуары и водоемы). | Регламент в соответствии со СНиП 21-01-97 «Пожарная безопасность». |
| **7** | - Отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи;  - открытые авто-стоянки. | Располагаются в пределах участка жилого дома.  Площадь земельного участка (м2 / автомобиль):  - для гаража – 30; для наземной автостоянки – 25. |
| **8** | Индивидуальная тру-довая деятельность в пределах усадьбы без применения пожаро-опасных или санитар-но вредных техноло-гий. | Состав и площади хозяйственных построек для индивидуальной трудовой деятельности принимается в соответствии с градостроительным планом земельного участка. |
| **9** | Зеленые насаждения общего пользования | Площадь озелененных территорий следует принимать из расчета 12 м2/чел. |
| **Условно разрешенные** | **10** | -Общеобразовательные учреждения;  - дошкольные образователь-ные учреждения;  - магазины розничной торговли (торг. площадью до 150 м2, кроме специализи-рованных магазинов строи-тельных материалов и с наличием в них взрывоопас-ных материалов); временные объекты торговли;  - кафе;  -досугово – развлекательные объекты;  -объекты физкультурного, спортивного назначения;  -амбулатории, фельдшерс-ко-акушерские пункты, аптеки;  - объекты бытового обслужи-вания населения;  -здания административного назначения. | 1. Размер земельного участка принимается в соответствии с Приложением 7 «Нормы расчета учреждений и предприятий обслуживания и раз-меры их земельных участков» СНиП 2.07.01-89\*:  - участки школ – 4,7 м2/чел; - участки дошколь-ных учреждений – 1,2 м2/чел; - участки бытового обслуживания – 0,8 м2/чел.  2. Расстояния от красных линий до учреждений и предприятий обслуживания принимаются в соответствии с архитектурно-строительным проектом.  Детские дошкольные учреждения и общеобра-зовательные школы (стены здания) располага-ются на расстоянии 25 м до красных линий. |
| **11** | Объекты отправления культа. | Размер участка устанавливаются в соответствии с архитектурно-строительным проектом. |
| **12** | Индивидуальная трудовая деятельность в пределах усадьбы, требующая согласования служб госнадзора (санитарного, противопожарного и др.) | Состав и площади хозяйственных построек для индивидуальной трудовой деятельности принимается в соответствии с градострои-тельным планом земельного участка. |
| **13** | Жилые дома различного типа. | Параметры принимаются согласно приведен-ным в Таблицах Ж.2., Ж.3. для соответствую-щего типа застройки. |

Примечание: на земельных участках зоны Ж1 допускается разведение пчел, при этом:

Жилища пчел с находящимися в них пчелосемьями располагают на расстоянии не ближе 3 - 5 метров от границы земельного участка и отделяют сплошным забором по периметру высотой не менее 2 метров. В противном случае они должны быть отделены от соседних землевладений зданием, строением, сооружением, а летки направлены к середине участка пчеловода.

При содержании пчелосемей в населенных пунктах и садоводческих товариществах их количество не должно превышать двух пчелосемей на 100 кв. м участка пчеловода.

(Согласно Инструкции по содержанию пчелиных семей и организации пчеловодства в населенных пунктах и дачных участках, утв. Департаментом животноводства и племенного дела Минсельхоза РФ от 17.06.2002 г.).

**Зона перспективной застройки индивидуальными жилыми домами усадебного типа Ж 1- П.**

Зона перспективного развития жилой застройки Ж1-П выделена для формирования жилого квартала с возможностью определения параметров застройки и набора услуг с учетом документации по планировке территории.

После обсуждения и утверждения документации по планировке территории в настоящие Правила вносятся изменения в части градостроительных регламентов и **параметров разрешенного строительства объектов недвижимости** применительно к данной зоне.

**Зона среднеэтажной многоквартирной жилой застройки – Ж 2.**

В градостроительном регламенте, действующем в пределах территориальной зоны Ж2, ***обязательные*** предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь, и (или) предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указанные в пункте 1, статьи 39 настоящих Правил ***не подлежат установлению.***

В градостроительном регламенте зоны Ж2 установлены иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Вид разрешенного**  **использования** | **№**  **п/п** | **Разрешенное использование территории** | **Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные**    **Вспомогательные** | **1** | Жилые многоквар-тирные 3-4 этажные дома без приквар-тирных участков. | 1. Площади земельных участков определяются в соответствии с п.2.20 СНиП 2.07.01-89\*.  2. Отступ от красной линии в районах существующей застройки – в соответствии со сложившейся линией застройки, в районах новой застройки – от 5 м.  3. Жилые здания с квартирами в первых этажах следует располагать, как правило, с отступом от красных линий. По красной линии допускается размещать жилые здания с встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки - и жилые здания с квартирами в первых этажах.  4. Иные параметры – в соответствии со СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий мало-этажного строительства» и СанПин 2.1.2.2645-10 «Санитарно- эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях».  5. К исп.тер – не более 0,65 |
| **2** | -Общеобразовательные учреждения (школы, лицеи, гимназии, колледжи);  -Дошкольные образова-тельные учреждения;  - Предприятия рознич-ной торговли (магазины торговой площадью до 150 м2, кроме магазинов стройматериалов и с наличием в них взрыво-опасных материалов);  -Предприятия питания;  - Объекты бытового обслуживания;  -Досугово – развлека-тельные учреждения; | 1. Размер земельного участка принимается в соответствии с Приложением 7 «Нормы расчета учреждений и предприятий обслуживания и размеры их земельных участков» СНиП 2.07.01-89\*:  - участки школ – 4,7 м2/чел; - участки дошкольных учреждений – 1,2 м2/чел; - участки бытового обслуживания – 0,8 м2/чел.  2. Расстояния от красных линий до учреждений и предприятий обслуживания принимаются в соответствии с архитектурно-строительным проектом.  Детские дошкольные учреждения и общеобра-зовательные школы (стены здания) располагаются на расстоянии 25 м до красных линий. |
| **Основные** | **3** | -Объекты физкультур-ного, спортивного, физкультурно-досугово-го назначения;  -Амбулаторно- поли-клинические учрежде-ния, аптеки;  -Здания администра-тивного назначения (опорные пункты охраны порядка, отделения связи, отделения банков и т.п.) |  |
| **3** | Детские игровые площадки, площадки для отдыха взрослого населения. | 1. Размер участка устанавливается в соответствии со СНиП 2.07.01-89.   Удельные размеры площадок для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста – 0,7 м2/чел.  Удельные размеры площадок для отдыха взрослого населения – 0,1 м2/чел.  2. Расстояние от игровых площадок до окон жилых и общественных зданий – 12 м.  Расстояние от площадок для отдыха до окон жилых и общественных зданий – 10 м, жилых и общественных зданий – 10 м. |
| **4** | Спортплощадки. | 1. Размер участка устанавливается в соответствии со СНиП 2.07.01-89.  Удельные размеры площадок для занятий физкультурой – 2,0 м2/чел.  2. Расстояние от площадок до окон жилых и общественных зданий - 10 – 40 м. |
| **Вспомогательные** | **5** | Зеленые насаждения общего пользования | В соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89\* и СанПин 2.1.2.2645-10**.** |
| **6** | Гаражи или стоянки, открытые стоянки для временного хранения автотранспорта, временные металлические гаражи для инвалидов. | 1. Располагаются в пределах участка жилого дома.  2. Размер автостоянки определяется из расчета не более чем 1 место парковки на 1 квартиру и 25 м2/автомобиль. Размер участка под гараж – 30 м2.  3. Расстояние от стоянки (до 10 автомобилей) до жилых домов и обществ. зданий – не менее 10 м, до образовательных и мед.учреждений – 25 м. |
| **7** | - Объекты пожарной охраны (гидранты, щиты с инвентарем);  - пожарные резервуары и водоемы. | Регламент в соответствии со СНиП 21-01-97 «Пожарная безопасность». |
| **8** | - Площадки для сбора мусора и хозяйственных целей;  - другие вспомогательные объекты. | 1. Размер площадок должен быть рассчитан на установку необходимого количества контейнеров, но не более 5.  2. Расстояние от контейнеров до жилых домов, детских учреждений, детских игровых площадок, мест отдыха и занятий спортом – не менее 20, но не более 100 м. |
| **Условно разрешенные** | **9** | Хозяйственные постройки, в том числе для содержания скота и птицы. | Для жителей многоквартирных домов участки для хозяйственных построек, в том числе для содержания скота и птицы, могут выделяться за пределами жилых образований. Хозпостройки должны располагаться блоками от 8 до 30. Расстояние от жилых домов: до 8 блоков – не менее 25 м; от 8 до 30 блоков - не менее 50 м. (СНиП 2.07.01-89). |
| **10** | Жилые дома различного типа. | Параметры принимаются согласно приведенными в таблицах Ж1., Ж 3. для соответствующего типа застройки. |
| **11** | Объекты религиозного назначения. | Размер земельного участка устанавливается в соответствии с архитектурно-строительным проектом. |
| **12** | Участковые пункты милиции. | В соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89\*. |
| **13** | Павильоны и киоски временной розничной торговли. | В соответствии с архитектурно-строительным проектом и требованиями СанПин 2.1.2.2645-10**.** |
| **14** | Парковки перед объектами обслуживания. | 1. Размер земельного участка определяется в соответствии со СНиП 2.07.01-89\*.  Общая стоянка транспортных средств при учреждениях и предприятиях обслуживания принимается из расчета: на 100 единовременных посетителей - 7 - 10 машино-мест и 15 - 20 велосипедов и мопедов.  2. Иные параметры в соответствии со СНиП 21-02-99 «Стоянки автомобилей», СНиП 2.07.01-89\*. |

**Зона реконструкции среднеэтажной многоквартирной жилой застройки – Ж 2- Р.**

Зона реконструкции среднеэтажной многоквартирной жилой застройки – Ж2-Р выделена для формирования жилых кварталов с учетом определения параметров застройки и набора услуг после разработки проектной документации по планировке территории.

После обсуждения и утверждения документации по планировке территории в настоящие Правила вносятся изменения в части градостроительных регламентов и **параметров разрешенного строительства объектов недвижимости** применительно к данной зоне.

**Зона перспективной застройки блокированными жилыми домами – Ж 2- П.**

Зона перспективной застройки блокированными жилыми домами – Ж2-П выделена для формирования жилого квартала с учетом определения параметров застройки и набора услуг после разработки проектной документации по планировке территории.

После обсуждения и утверждения документации по планировке территории в настоящие Правила вносятся изменения в части градостроительных регламентов и **параметров разрешенного строительства объектов недвижимости** применительно к данной зоне.

**Зона многоэтажной жилой застройки – Ж 3.**

В градостроительном регламенте, действующем в пределах территориальной зоны Ж3, ***обязательные*** предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь, и (или) предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указанные в пункте 1, статьи 39 настоящих Правил ***не подлежат установлению.***

В градостроительном регламенте зоны Ж3 установлены иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Вид разрешенного**  **использования** | **№**  **п/п** | **Разрешенное использование территории** | **Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные**    **Вспомогательные** | **1** | Жилые многоквартирные дома 5 и более этажей. | 1. Минимальный размер участка жилого дома, учреждения обслуживания, гаражей и автостоянок принимать в соответствии с проектом планировки и СНиП 2.07.01-89\* Приложение 3, 7.  2. Расстояние до красных линии от предприятий и учреждений обслуживания принимаются в соответствии с проектом планировки.  3.Общая стоянка транспортных средств при учреждениях и предприятиях обслуживания принимаются из расчета – на 100 единовременных посетителей – 7-10 машино-мест.  4. Расстояние между домами внутри квартала (группы домов) принимаются в соответствии с нормами противопожарной безопасности и нормами инсоляции.  Предельная высота жилых зданий, общественных учреждений – в соответствии с проектом планировки.  5. Расстояние до границ участков жилых домов, ДДУ, игровых площадок, озелененных площадок – не менее 50 м., но не более 100 м.  Иные параметры – в соответствии со СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные».  6. Жилые здания с квартирами в первых этажах следует располагать, как правило, с отступом от красных линий. По красной линии допускается размещать жилые здания с встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения.  7. Предприятия обслуживания могут размещаться в первых этажах выходящих на улицы многоквартирных жилых домов или пристраиваться к ним при условии, что входы для посетителей предприятий обслуживания размещаются со стороны улицы, и имеется достаточно места для автостоянок временного хранения автотранспорта.  8. Допускается применять локальные встройки и пристройки на внутриквартальных территория с соблюдением принципов регулярности планировки и увеличением плотности застройки не более чем на 25%.  9. К застройки – не более 0,8 |
| **2** | - Общеобразователь-ные, дошкольные образовательные учреждения;  - Предприятия рознич-ной торговли (магази-ны торг. площадью до 150 м2, кроме магазинов стройматериалов и с наличиием в них взрыво-опасных материалов);  - Предприятия питания и бытового обслужи-вания;  - Досугово – развлека-тельные учреждения;  - Объекты физкультурного, спортивного, физкуль-турно-досугового назначения; |
| **Основные** | **3** | -Амбулаторно- поликлинические учреждения, аптеки;  -Здания администра-тивного назначения (опорные пункты охраны порядка, отделения связи, отде-ления банков и т.п.) | Встроенные учреждения общественного назначения должны иметь входы, изолированные от жилой части здания. Участок встроенного учреждения должен быть подразделен на жилую и общественную части с размещением в последней зоны для посетителей и хозяйственного двора. Перед входом в здание необходимо предусмотреть стоянку транспортных средств. |
| **4** | Детские игровые площадки, площадки для отдыха взрослого населения. | 1. Размер участка устанавливается в соответствии со СНиП 2.07.01-89.   Удельные размеры площадок для игр детей дошколь-ного и младшего школьного возраста – 0,7 м2/чел.  Удельные размеры площадок для отдыха взрослого населения – 0,1 м2/чел.  2. Расстояние от игровых площадок до окон жилых и общественных зданий – 12 м.  Расстояние от площадок для отдыха до окон жилых и общественных зданий – 10 м. |
| **5** | Спортплощадки. | 1. Размер участка устанавливается в соответствии со СНиП 2.07.01-89.  Удельные размеры площадок для занятий физкульту-рой – 2,0 м2/чел.  2. Расстояние от площадок до окон жилых и общественных зданий - 10 – 40 м. |
| **Вспомогательные** | **6** | Зеленые насаждения общего пользования. | В соответствии со СНиП 2.07.01-89\* и СанПин 2.1.2.2645-10**.** |
| **7** | Гаражи или стоянки, открытые стоянки для временного хранения автотранспорта, временные металлические гаражи для инвалидов. | 1. Располагаются в пределах участка жилого дома.  2. Размер автостоянки определяется из расчета не более чем 1 место парковки на 1 квартиру.  3. Площадь автостоянки - по расчету строительных норм и правил. |
| **8** | - Объекты пожарной охраны (гидранты, щиты с инвентарем, резервуары и проч.) | Регламент в соответствии со СНиП 21-01-97 «Пожарная безопасность». |
| **9** | - Площадки для сбора мусора и хозяйственных целей;  - другие вспомогате-льные объекты. | 1. Размер площадок должен быть рассчитан на установку необходимого количества контейнеров, но не более 5.  2. Расстояние от контейнеров до жилых домов, детских учреждений, детских игровых площадок, мест отдыха и занятий спортом – не менее 20, но не более 100 м. |
| **Условно разрешенные** | **10** | Жилые дома различного типа. | Параметры принимаются согласно приведенными в таблицах Ж1., Ж 3. для соответствующего типа застройки. |
| **11** | Объекты религиозного назначения. | Размер земельного участка устанавливается в соответствии с архитектурно-строительным проектом. |
| **12** | Участковые пункты милиции. | В соответствии со СНиП 2.07.01-89\*. |
| **13** | Павильоны и киоски временной розничной торговли. | В соответствии с СанПин 2.1.2.2645-10**.** |
| **14** | Парковки перед объектами обслуживания. | 1. Размер земельного участка определяется в соответствии со СНиП 2.07.01-89\*.  Общая стоянка транспортных средств при учреждениях и предприятиях обслуживания принимается из расчета: на 100 единовременных посетителей - 7 - 10 машино-мест и 15 - 20 велосипедов и мопедов.  2. Иные параметры в соответствии со СНиП 21-02-99 «Стоянки автомобилей», СНиП 2.07.01-89\*. |

**Зона существующей одноэтажной многоквартирной застройки, подлежащей трансформации в зону среднеэтажной многоквартирной застройки – Ж 4.**

Зона существующей одноэтажной многоквартирной застройки, подлежащей трансформации в зону среднеэтажной многоквартирной застройки – Ж4, выделена для формирования жилых кварталов с учетом определения параметров застройки и набора услуг после разработки проектной документации по планировке территории.

После обсуждения и утверждения документации по планировке территории в настоящие Правила вносятся изменения в части градостроительных регламентов и **параметров разрешенного строительства объектов недвижимости** применительно к данной зоне.

**Зона территорий общего пользования в границах населенного пункта – ОП.**

В соответствии со статьей 36 Градостроительного кодекса на земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами градостроительные регламенты не устанавливаются.

Режим использования территорий общего пользования, включая выделение земельных участков физическим и юридическим лицам для возведения временных объектов для обслуживания населения, определяется администрацией МО город Советск с соблюдением действующего законодательства.

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 44.** | **Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны.** |

**Зона размещения объектов социального, коммунально-бытового, общественного и коммерческого назначения – ОД 1.**

В градостроительном регламенте, действующем в пределах территориальной зоны ОД1, ***обязательные*** предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь, и (или) предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указанные в пункте 1, статьи 39 настоящих Правил ***не подлежат установлению.***

В градостроительном регламенте зоны ОД1 установлены иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Вид разрешенного**  **использования** | **№**  **п/п** | **Разрешенное использование территории** | **Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные**    **Вспомогательные** | **1** | Административные здания, конторы различных организа-ций, фирм, компаний, отделения банков. | 1. Минимальный размер земельного участка и минимальные отступы от границ земельных участков определяется в соответ-ствии с Приложением 7 СНиП 2.07.01-89\*.  2. Высота здания определяется архитектурно-строительным проектом и требованиями охраны историко-культурного наследия.  3. Высоту помещений от пола до потолка общественных зданий следует принимать не менее 3 м. Сквозные проезды в зданиях следует принимать шириной в свету не менее 3,5 м, высотой не менее 4,25 м.  4. Размер земельного участка для гаражей и открытых автостоянок – в соответствии с проектом планировки и СНиП 2.07.01-89\*. Общая стоянка транспортных средств при учреждениях и предприятиях обслуживания принимаются из расчета – на 100 единовременных посетителей – 7-10 машино-мест и 15-20 велосипедов и мопедов.  5. Объекты повседневного спроса размеща-ются в радиусе пешеходной доступности 500-800м., периодического спроса – 1200 м.  6. В общественных зданиях и сооружениях следует создавать равные возможности получения услуг всеми категориями населения, в том числе и маломобильными (согласно СП 31-102-99).  7. Иные параметры принимаются в соответст-вии со СНиП 31-05-2003 «Общественные здания административного назначения» и СНиП 2.08.02-89\*.  8. К застройки не более 0,5 |
| **2** | Клубы (дома культуры), библиотеки, центры досуго-вых занятий, в т.ч. - детей, подростков, молодежи, залы для встреч, собраний. |
| **3** | Здания и сооружения спортив-ного назначения, включая бассейны, спортклубы. |
| **4** | Предприятия розничной и оптовой торговли, в т.ч. торгово-развлекательные комплексы. |
| **5** | Предприятия питания (столовые, закусочные, кафе, бары, рестораны). |
| **6** | Аптеки, молочные кухни. |
| **7** | Предприятия бытового обслуживания населения. |
| **8** | Учреждения коммунального хозяйства, предназначенные для непосредственного обслуживания населения. |
| **9** | Ярмарки, выставки товаров. |
| **10** | Отделения связи; почтовые отделения, междугородние переговорные пункты. |
| **Вспомогательные** | **11** | Парковки перед объектами деловых, культурных, обслу-живающих и коммерческих видов использования. | 1. Размер земельного участка определяется в соответствии с архитектурно-строительным проектом и СНиП 2.07.01-89\*.  Общая стоянка транспортных средств при учреждениях и предприятиях обслуживания принимается из расчета: на 100 единовременных посетителей – 7 – 10 машино-мест и 15 – 20 велосипедов и мопедов.  2. Иные параметры в соответствии со СниП 21-02-99 «Стоянки автомобилей», СНиП 2.07.01-89\*. |
| **12** | Жилые дома разных типов. | Параметры принимаются согласно приведенными в Таблицах Ж.1., Ж.2., Ж.3. для соответствующего типа застройки. |
| **13** | Объекты пожарной охраны. | В соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89\*, СНиП 21-01-97 «Пожарная безопасность». |
| **14** | -Участковые пункты милиции;  - другие вспомогательные объекты. | В соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89\*. |
| **Условно-разрешенные** | **15** | Автостоянки на отдельных земельных участках. | 1. Размер земельного участка определяется в соответствии со СНиП 2.07.01-89\*.  2. Расстояние пешеходных подходов от стоянок для временного хранения легковых автомобилей следует принимать, м, не более:  до входов в жилые дома – 100 м;  до пассажирских помещений автостанций, входов в места крупных учреждений торговли и общественного питания – 150 м;  до прочих учреждений и предприятий обслуживания населения и административных зданий – 250 м;  до входов в парки, на выставки и стадионы – 400 м.  3. Иные параметры в соответствии со СНиП 21-02-99 «Стоянки автомобилей», СНиП 2.07.01-89\*. |
| **16** | Антенны сотовой, радиорелей-ной и спутниковой связи. | - |
| **17** | Общежития. | В соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89\*. |
| **18** | Объекты религиозного назначения. | В соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89\*. |

**Зона размещения общеобразовательных и дошкольных**

**образовательных учреждений – ОД 2.**

В градостроительном регламенте, действующем в пределах территориальной зоны ОД2, ***обязательные*** предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь, и (или) предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указанные в пункте 1, статьи 39 настоящих Правил ***не подлежат установлению.***

В градостроительном регламенте зоны ОД2 установлены иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Вид разрешенного**  **использования** | **№**  **п/п** | **Разрешенное использование территории** | **Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные**    **Вспомогательные** | **1** | - Общеобразовательные учреждения (школы, гим-назии, лицеи и т.п.);  - дошкольные образовате-льные учреждения. | 1. Размеры земельных участков определяется в соответствии с проектом планировки и СНиП 2.07.01-89\* Приложение 7 и СНиП 2.08-89\* «Общественные здания и сооружения».  2. Открытые автостоянки и парковки в соответствии со СНиП 21.02-99 «Стоянки автомобильные».  3.Рекомендуемый уровень озелененности (% озеленения от общей площади объекта) территорий – 45-50%.  4. При проектировании и строительстве учитывать требования СНиП 2.08.02-89\* и проектов планировки. |
| **Вспомогательные** | **2** | - Учебные мастерские;  - садовые и огородные участки для учебной практики;  -школьные стадионы и спортивные площадки;  -озеленение;  - другие вспомогате-льные объекты. |

**Зона размещения учреждений здравоохранения и**

**социального обеспечения – ОД 3.**

В градостроительном регламенте, действующем в пределах территориальной зоны ОД3, ***обязательные*** предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь, и (или) предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указанные в пункте 1, статьи 39 настоящих Правил ***не подлежат установлению.***

В градостроительном регламенте зоны ОД3 установлены иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Вид разрешенного**  **использования** | **№**  **п/п** | **Разрешенное использование территории** | **Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные**    **Вспомогательные** | **1** | Амбулаторно-поликли-нические и медико-оздоровительные учреждения. | 1. Размер земельного участка определяется в соответствии с Приложением 7 СНиП 2.07.01-89\*.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков и максимальный процент застройки устанавливается в соответствии с архитектурно-строительным проектом.  3. Иные параметры принимаются в соответствии со СНиП 2.08.02-89\* «Общественные здания и сооружения». |
| **2** | Учреждения социального обслуживания населения (без стационара) | В соответствии со СНиП 2.08.02-89\* «Общественные здания и сооружения». |
| **Вспомогательные** | **3** | Зеленые насаждения. | Рекомендуемый уровень озелененности (% озеле-нения от общей площади объекта) территорий – не менее 60%. |
| **4** | - Стоянки автотранспорта;  - автопарковки. | 1. Размер земельного участка определяется в соответствии со СНиП 2.07.01-89\*.  Общая стоянка транспортных средств при учреждениях и предприятиях обслуживания принимается из расчета: на 100 единовременных посетителей - 7 - 10 машино-мест и 15 - 20 велосипедов и мопедов.  2. Иные параметры в соответствии со СНиП 21-02-99 «Стоянки автомобилей», СНиП 2.07.01-89\*. |
| **5** | Павильоны и киоски временной розничной торговли. | В соответствии с требованиями СанПин 2.1.2.2645-10**.** |

**Зона размещения объектов спортивно-оздоровительного назначения – ОД 4.**

В градостроительном регламенте, действующем в пределах территориальной зоны ОД4, ***обязательные*** предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь, и (или) предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указанные в пункте 1, статьи 39 настоящих Правил ***не подлежат установлению.***

В градостроительном регламенте зоны ОД4 установлены иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Вид разрешенного**  **использования** | **№**  **п/п** | **Разрешенное использование территории** | **Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные**    **Вспомогательные** | **1** | Стадионы, спортивные комплексы, спортклубы, спортивные школы, спортплощадки, теннисные корты. | 1. Размер земельного участка определяется в соответствии с Приложением 7 СНиП 2.07.01-89\*.  2. Максимальный процент застройки устанавливается в соответствии с архитектурно-строительным проектом.  3. Иные параметры принимаются в соответствии со СНиП 31-05-2003 «Общественные здания административного назначения» и СНиП 2.08.02-89\*. |
| **Вспомогательные** | **2** | Парковки перед спортивно-оздоровительными объектами. | 1. Размер земельного участка определяется в соответствии со СНиП 2.07.01-89\*.  Общая стоянка транспортных средств при учреждениях и предприятиях обслуживания принимается из расчета: на 100 единовременных посетителей - 7 - 10 машино-мест и 15 - 20 велосипедов и мопедов.  2. Иные параметры в соответствии со СНиП 21-02-99 «Стоянки автомобилей», СНиП 2.07.01-89\*. |
| **3** | Киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли. | В соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89\*. |
| **4** | Предприятия общественного питания (кафе, закусочные и т.п.) |
| **5** | Пункты оказания первой медицинской помощи. |
| **6** | - Общественные туалеты;  - другие вспомогате-льные объекты. |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Условно разрешенные** | **7** | Бани, сауны. | В соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89\*. |
| **8** | Отдельно стоящие гаражи. |

**Зона размещения учреждений культуры – ОД 5.**

В градостроительном регламенте, действующем в пределах территориальной зоны ОД5, ***обязательные*** предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь, и (или) предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указанные в пункте 1, статьи 39 настоящих Правил ***не подлежат установлению.***

В градостроительном регламенте зоны ОД5 установлены иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Вид разрешенного**  **использования** | **№**  **п/п** | **Разрешенное использование территории** | **Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные**    **Вспомогательные** | **1** | Дома культуры, клубы, библиотеки | В соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89\*. |
| **Вспомогательные** | **2** | Зеленые насаждения. | Площадь озелененных территорий следует принимать из расчета 12 м2/чел. |
| **3** | Автопарковки; | 1. Размер земельного участка определяется в соответствии со СНиП 2.07.01-89\*.  2. Иные параметры в соответствии со СНиП 21-02-99 «Стоянки автомобилей», СНиП 2.07.01-89\*. |

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 45.** | **Градостроительные регламенты. Производственные зоны.** |

**Зона размещения производственных объектов II-III классов вредности – П 1.**

В градостроительном регламенте, действующем в пределах территориальной зоны П1, ***обязательные*** предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь, и (или) предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указанные в пункте 1, статьи 39 настоящих Правил ***не подлежат установлению.***

В градостроительном регламенте зоны П1 установлены иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Вид разрешенного**  **использования** | **№**  **п/п** | **Разрешенное использование территории** | **Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные**    **Вспомогательные**  **Основные** | **1** | Промышленные объекты с санитарно-защитной зоной 200-400 м. | 1. Нормативный размер участка промышленного предприятия принимается в соответствии со СНиП II-89-80 и СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03.  Территория, занимаемая площадками промыш-ленных предприятий и других производственных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять, как правило, не менее 60% всей территории промышленной зоны.  2. Иные параметры определяются в соответствии с архитектурно-строительным проектом и требованиями СНиП II-89-80 и СНиП 2.07.01-89 |
| **2** | Проектно-производственные и изыскательские предприятия. | - « - |
| **3** | Административные здания, офисы, поме-щения обслуживаю-щего персонала. |
| **4** | Отдельно стоящие или встроенные в здания гаражи. |
| **5** | Объекты оптовой торговли по продаже товаров собственного производства. | Регламент устанавливается в соответствии с архитектурно-строительным проектом. |
| **Вспомогательные** | **6** | Автопарковки. | 1. Размер земельного участка определяется в соответствии со СНиП 2.07.01-89\*.  2. Иные параметры в соответствии со СНиП 21-02-99 «Стоянки автомобилей». |
| **7** | Открытые автостоянки. | В соответствии со СНиП 21-02-99 «Стоянки автомобилей». |
| **8** | - Озеленение, включая санитарно-защитное озеленение;  - другие вспомогате-льные объекты. | Площадь озеленения следует принимать из расчета не менее 3 м2 на одного работника, но не более 15% от площади предприятия. |
| **Условно разрешенные** | **9** | АЗС. | Регламент устанавливается в соответствии с архитектурно-строительным проектом. |

**Зона размещения производственных объектов IV-V классов вредности – П 2.**

**Резервная зона размещения производственных объектов IV-V классов вредности – П 3.**

В градостроительном регламенте, действующем в пределах территориальных зонах П2, П3, ***обязательные*** предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь, и (или) предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указанные в пункте 1, статьи 39 настоящих Правил ***не подлежат установлению.***

В градостроительном регламенте зон П2, П3 установлены иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Вид разрешенного**  **использования** | **№**  **п/п** | **Разрешенное использование территории** | **Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные**    **Вспомогательные** | **1** | Промышленные объекты с санитарно-защитной зоной 50-100 м. с широким спектром коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. | 1. Нормативный размер участка промышленного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки площадок промышленных предприятий в соответствии со СНиП II-89-80.  Территория, занимаемая площадками промыш-ленных предприятий и других производственных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять, как правило, не менее 60% всей территории промышленной зоны.  2. Иные параметры определяются в соответствии с архитектурно-строительным проектом и требованиями СНиП СНиП II-89-80 и СНиП 2.07.01-89\*. |
| **2** | Проектно-производственные и изыскательские предприятия. |
| **3** | Административные здания, офисы, поме-щения обслуживаю-щего персонала. |
| **4** | Отдельно стоящие или встроенные в здания гаражи. |
| **Вспомогательные** | **5** | Автопарковки. | 1. Размер земельного участка определяется в соответствии со СНиП 2.07.01-89\*.  2. Иные параметры в соответствии со СНиП 21-02-99 «Стоянки автомобилей». |
| **6** | Открытые автостоянки. | В соответствии со СНиП 21-02-99 «Стоянки автомобилей». |
| **7** | - Озеленение, включая санитарно-защитное озеленение; | Площадь озеленения следует принимать из расчета не менее 3 м2 на одного работника, но не более 15% от площади предприятия. |
| **Условно разрешенные** | **8** | АЗС. | Регламент устанавливается в соответствии с архитектурно-строительным проектом. |

**Зона трансформации территории коллективных садов в зону размещения производственных объектов IV-V классов вредности – П 4.**

Зона трансформации территории коллективных садов в зону размещения производственных объектов IV-V классов вредности – П4 выделена для формирования территории для капитального строительства новых предприятий с учетом определения параметров строительства после разработки проектной документации.

После обсуждения и утверждения данной документации в настоящие Правила вносятся изменения в части градостроительных регламентов и **параметров разрешенного строительства объектов капитального** строительства применительно к данной зоне.

**Зона размещения предприятий коммунального хозяйства – П 5.**

В градостроительном регламенте, действующем в пределах территориальной зоны П5, ***обязательные*** предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь, и (или) предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указанные в пункте 1, статьи 39 настоящих Правил ***не подлежат установлению.***

В градостроительном регламенте зоны П5 установлены иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Вид разрешенного**  **использования** | **№**  **п/п** | | **Разрешенное использование территории** | **Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** | |
| **Основные** | **1** | | Предприятия коммуналь-ного хозяйства различного профиля. | Нормативный размер участка и другие параметры принимаются в соответствии со СНиП II-89-80 и СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03. | |
| **2** | | Объекты складского назначения различного профиля. |
| **Вспомога-тельные** | **3** | | - Озеленение, включая санитарно-защитное озеленение;  - другие вспомогатель-ные объекты. |
| **Статья 46.** | | **Градостроительные регламенты. Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры.** | | |

**Зона размещения объектов инженерной инфраструктуры – И 1, в том числе:**

**Зона объектов водоснабжения – И 1- В.**

В градостроительном регламенте, действующем в пределах территориальной зоны И1-В, ***обязательные*** предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь, и (или) предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указанные в пункте 1, статьи 39 настоящих Правил ***не подлежат установлению.***

В градостроительном регламенте зоны И1-В установлены иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Вид разрешенного**  **использования** | **№**  **п/п** | **Разрешенное**  **использование территории** | **Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные**    **Вспомогательные** | **1** | Здания и сооружения водозаборных узлов и скважин. | Предельные размеры земельных участков устанавливаются с учетом устройства I, II, III поясов зоны санитарной охраны водозаборов и в соответствии с проектом планировки, СНиП 2.04.02-84 «Водоснабжение. Наружные сети о сооружения». |
| **2** | Водонасосные станции II и III подъема, водонапорные башни,  водопроводные очистные сооружения, аэрологические станции. |

**Зона объектов газоснабжения – И 1- Г.**

В градостроительном регламенте, действующем в пределах территориальной зоны И1-Г, ***обязательные*** предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь, и (или) предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указанные в пункте 1, статьи 39 настоящих Правил ***не подлежат установлению.***

В градостроительном регламенте зоны И1-Густановлены иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Вид разрешенного**  **использования** | **№**  **п/п** | **Разрешенное**  **использование территории** | **Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные** | **1** | Газовые распредели-тельные станции, подстанции, пункты (ГРС, ГРП, ШРП). | В соответствии со СНиП 2.07.01-89 «Градостроительство. Планировка городских и сельских поселений» (с изменениями и дополне-нииями), СНиП 42-01-2002 «Газораспределите-льные системы». |

**Зона объектов электроснабжения – И 1- Э.**

В градостроительном регламенте, действующем в пределах территориальной зоны И1-Э, ***обязательные*** предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь, и (или) предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указанные в пункте 1, статьи 39 настоящих Правил ***не подлежат установлению.***

В градостроительном регламенте зоны И1-Эустановлены иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Вид разрешенного**  **использования** | **№**  **п/п** | **Разрешенное**  **использование территории** | **Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные** | **1** | Электрические  подстанции, трансформаторные подстанции. | В соответствии со СНиП 2.07.01-89 «Градостроительство. Планировка городских и сельских поселений» (с изменениями и дополне-ниями), «Правила устройства и эксплуатации электроустановок». |

**Зона объектов водоотведения и очистки сточных вод – И 1- К.**

В градостроительном регламенте, действующем в пределах территориальной зоны И1-К, ***обязательные*** предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь, и (или) предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указанные в пункте 1, статьи 39 настоящих Правил ***не подлежат установлению.***

В градостроительном регламенте зоны И1-К установлены иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Вид разрешенного**  **использования** | **№**  **п/п** | **Разрешенное**  **использование территории** | **Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные**    **Вспомогательные** | **1** | Канализационные очистные сооружения. | В соответствии со СНиП 2.07.01-89 «Градостро-ительство. Планировка городских и сельских поселений» (с изменениями и дополнениями), СНиП 2.04.03-85 «Канализация. Наружные сети и сооружения». |
| **2** | Помещения обслуживаю-щего персонала. |
| **3** | Вспомогательные строения и площадки. |

*Примечание:* размеры земельных участков для очистных сооружений канализации следует принимать не более значений, указанных в таблице:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Производительность очистных сооружений канализации, тыс. м3/сут. | Размеры земельных участков, га | | |
| очистных сооружений | иловых площадок | биологических прудов глубокой очистки сточных вод |
| До 0,7 | 0,5 | 0,2 | - |
| 0,7 - 17 | 4 | 3 | 3 |

**Зона размещения линейных объектов инженерной инфраструктуры – И 2., включая:**

**Зону газопроводов высокого и среднего давления – И 2- Г.;**

**Зону водоводов – И 2-В.**

**Зону линий электропередачи 10-110 кВ – И 2-Э.**

**Зону линий связи – И 2-С.**

**Зону канализационных сетей – И 2-К.**

В соответствии со статьей 36 Градостроительного кодекса на линейные объекты инженерной инфраструктуры, градостроительные регламенты не устанавливаются.

Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в пределах отдельных земельных участков (электро-, водо-, газообеспечение, водоотведение, телефонизация и т.д.) являются всегда разрешенными, при условии соответствия строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности.

**Зона размещения объектов транспорта – Т 1., в том числе:**

**Зона железнодорожного транспорта – Т 1- Ж.**

В соответствии со статьей 36 Градостроительного кодекса на линейные объекты, в том числе железные дороги, градостроительные регламенты не устанавливаются.

Режим использования территорий, занятых линиями и объектами железнодорожного транспорта, определяется органами исполнительной власти Российской Федерации в соответствии с федеральным законодательством.

**Зона размещения автотранспортных предприятий и гаражных кооперативов – Т 1-Г.**

В градостроительном регламенте, действующем в пределах территориальной зоны Т1-Г, ***обязательные*** предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь, и (или) предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указанные в пункте 1, статьи 39 настоящих Правил ***не подлежат установлению.***

В градостроительном регламенте зоны Т1-Г установлены иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Вид разрешенного**  **использования** | **№**  **п/п** | **Разрешенное использование территории** | **Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные**    **Вспомогательные** | **1** | Автотранспортные предприятия. | Гаражи предприятий следует предусматривать преимущественно для специализированных автомобилей (аварийной техпомощи, технических средств по уборке и содержанию территории, спасательной и пожарной служб).  При отсутствии автомобильных хозяйств по обслуживанию предприятий допускается предусматривать для предприятий гаражи не менее чем на 15 грузовых автомобилей. |
| **2** | Гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей. |
| **3** | Гаражные кооперативы для хранения индиви-дуальных автомобилей. |
| **4** | Автомойки. |
| **Вспомога-тельные** | **5** | - Открытые автостоянки легковых автомобилей; | 1. Размер земельного участка определяется в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89\*.  2. Иные параметры в соответствии со СНиП 21-02-99 «Стоянки автомобилей». |

**Зона размещения объектов обслуживания автотранспорта – Т1- О.**

В градостроительном регламенте, действующем в пределах территориальной зоны Т1-О, ***обязательные*** предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь, и (или) предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указанные в пункте 1, статьи 39 настоящих Правил ***не подлежат установлению.***

В градостроительном регламенте зоны Т1-О установлены иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Вид разрешенного**  **использования** | **№**  **п/п** | **Разрешенное использование территории** | **Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
|  | **1** | Станции технического обслуживания автомо-билей, авторемонтные предприятия. | Размер земельного участка определяется в соответствии с архитектурно-строительным проектом |
| **2** | Гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей. |
| **3** | Автомойки. |
| **Вспомога-тельные** | **4** | - Открытые автостоянки легковых автомобилей;  - другие вспомогате-льные объекты. | 1. Размер земельного участка определяется в соответствии с архитектурно-строительным проектом и СНиП 2.07.01-89\*.  2. Иные параметры в соответствии со СНиП 21-02-99 «Стоянки автомобилей», СНиП 2.07.01-89\*. |

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 47.** | **Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения.** |

**Зона размещения кладбищ (проектная)- С 1**.

В градостроительном регламенте, действующем в пределах территориальной зоны С1, ***обязательные*** предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь, и (или) предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указанные в пункте 1, статьи 39 настоящих Правил ***не подлежат установлению.***

В градостроительном регламенте зоны С1 установлены иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Вид разрешенного**  **использования** | **№**  **п/п** | **Разрешенное**  **использование территории** | **Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные**    **Вспомогательные** | **1** | Кладбища, захоронения. | Вновь строящиеся кладбища традиционного захо-ронения располагаются на расстоянии 6 м до красных линий. Расстояние от кладбищ до террито-рий жилой застройки, общеобразовательных школ, детских дошкольных и лечебных учреждений, садо-водческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков в зависимости от площади кладбища:  - 10 и менее га – на расстоянии 100 м.  - от 10 до 20 га – на расстоянии 300 м.  - от 20 до 40 га – на расстоянии 500 м.  СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов». |
| **Вспомогательные** | **2** | Культовые сооружения. | 1.В соответствии с СП 31-103-99 «Свод правил. Здания и сооружения и комплексы православных храмов».  2. Иные параметры принимаются в соответствии с законом РФ от 12.01.1996 г. №8-Фз «О погребении и похоронном деле» (С изменениями от 21.06.1997 г., 21.07.1998 г.). |
| **3** | Вспомогательные объекты, связанные с функционированием кладбищ (существующие). |
| **4** | Зеленые насаждения. |
| **5** | - Общественные туалеты;  - другие вспомогате-льные объекты. |
| **Условно разрешенные** | **6** | Мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей. |
| **7** | Парковки. |

**Зона объекта противопожарной службы МЧС – С 2.**

В градостроительном регламенте, действующем в пределах территориальной зоны С2, ***обязательные*** предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь, и (или) предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указанные в пункте 1, статьи 39 настоящих Правил ***не подлежат установлению.***

В градостроительном регламенте зоны С2 установлены иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Вид разрешенного**  **использования** | **№**  **п/п** | **Разрешенное**  **использование территории** | **Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные**    **Вспомогательные** | **1** | Объекты противопожарной службы МЧС. | Режим использования земельного участка определяется с учетом требований специальных нормативов и правил в соответствии с назначением объекта. |
| **Вспомогательные** | **2** | Вспомогательные объекты, связанные с целевым назначением зоны. |

**Зона земель, подлежащих рекультивации – С 3**.

В данной зоне располагаются земли, рельеф и почвенный покров которых нарушен в результате промышленного использования (при добыче полезных ископаемых, строительных работах, в качестве зольных отстойников и т.п.) или при проявлении опасных природных явлений (оползни, карстовые проявления и т.п.). Территории данной зоны не пригодны для какого-либо полезного использования, поэтому они подлежат рекультивации для последующего их перевода в земли другой зоны и использования для строительных, рекреационных или других целей.

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 48.** | **Градостроительные регламенты. Сельскохозяйственные зоны.** |

**Зона земель сельскохозяйственного назначения - СХ1., в том числе:**

**Зона коллективного садоводства, огородничества, дачного хозяйства - СХ1.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Вид разрешенного**  **использования** | **№**  **п/п** | **Разрешенное**  **использование территории** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные**    **Вспомогательные** | **1** | Коллективные сады, огороды, дачные хозяйства. | 1. Регламенты в соответствии с требованиями СНиП 30-02-97\* «Планировка и застройка территорий садовод-ческих (дачных) объединений граждан. Здания и сооружения», федеральным законом от 30.12.2008 г. №302-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве», СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застрой-ка городских и сельских поселений».  2. В пределах города площадь земельного участка для личного подсобного хозяйства:  - минимальная – 300 м2;  - максимальная – 1200 м2.  3. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 М;  4. Предельное количество этажей -2;  5.Максимальный процент застройки в границах земельного участка -0,3;  3. От красной линии улиц расстояние до жилого дома - не менее 5 м, от красной линии проездов - не менее 3 м.  От остальных границ участка до жилого дома расстояние не менее 3 м. Мин. противопожарные расстояния между домами и строениями из негорючих (горючих) материа-лов – 6 (15) м.  Мин. расстояния до границ соседнего участка от стволов деревьев:- высокорослых – 4м, среднерослых – 2 м, кустарника – 1 м.  ~~4. К~~ ~~исп. тер~~~~– не более 0,3.~~ |
| **2** | Личные подсобные хозяйства |
| **Вспомогательные** | **3** | Вспомогательные объекты и сооруже-ния, связанные с жиз-необеспечением кол-лективных хозяйств. |

**Зона земель сельскохозяйственного использования в пределах границ города – СХ 2; Зона фруктовых садов – СХ 3.**

Территории зон СХ2, СХ3 (огороды, фруктовые сады) используются для выращивания сельскохозяйственных культур до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральным планом или настоящими Правилами.

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 49.** | **Градостроительные регламенты. Природно-рекреационные зоны.** |

**Зона рекреации - Р1, в том числе:**

**Зона городских лесов и лесопарков - Р1- Л;**

**Зона парков, скверов - Р1- П;**

**Зона водохранилища - Р1- В.**

В градостроительном регламенте, действующем в пределах территориальной зоны Р1, ***обязательные*** предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь, и (или) предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указанные в пункте 1, статьи 39 настоящих Правил ***не подлежат установлению.***

В градостроительном регламенте зоны Р1 установлены иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Вид разре-шенного**  **использования** | **№**  **п/п** | **Разрешенное**  **использование территории** | **Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные**    **Вспомогательные** | **1** | - Парки широкого или специального рекреаци-онного назначения, в том числе спортивные, позна-вательные, детские, парки  аттракционов и т.п.  - сады, скверы;  - физкультурно-оздоро-вительные сооружения (общей площадью не  более 1000 м2).  - некапитальные вспомогательные строения и инфраструк-тура для отдыха. | 1. Площадь существующих и проектируемых объектов озеленения определяется существующей градостроительной ситуацией.  2. Высота зданий – не более 8 м. Высота парковых сооружений – аттракционов – не ограничивается. Площадь застройки – не более 7% от территории парка, сквера. Расстояние от паркового массива до территории жилой застройки – не менее 30 м.  3.Зона парков должна быть благоустроена и обору-дована малыми архитектурными формами: фонтана-ми и бассейнами, лестницами, пандусами, подпор-ными стенками, беседками, светильниками и др.  4. В общем балансе территории парков и садов площадь озелененных территорий – не менее 70 %.  Структура использования территории парков: зеленые насаждения и водоемы – 65-75%, аллеи, дорожки, площадки – 18,27%, сооружения и застройка – 5-7%.  5. При размещении новых и реконструкции сущест-вующих территорий озеленения следует максималь-но сохранять участки с существующими насаждениями. |
| **Вспомога-тельные** | **2** | - Гостевые автостоянки;  - другие вспомогатель-ные объекты. | Регламент устанавливается в соответствии с архитектурно-строительным проектом. |
| **Условно разрешенные** | **3** | 1. Некапитальные строения предприятий общественного питания.  2. Сезонные обслуживающие объекты. | Регламент устанавливается в соответствии с архитектурно-строительным проектом. |

Примечание: 1. Расчетное число единовременных посетителей территории парков, лесопарков, лесов, зеленых зон (чел/га) следует принимать не более:

- парков 100

- парков зон отдыха 70

- лесопарков (лугопарков, гидропарков) 10

- лесов 1-3

2. При числе единовременных посетителей 10-50 чел/га необходимо предусматривать дорожно-тропиночную сеть для организации их движения, а на опушках полян - почвозащитные посадки, при числе единовременных посетителей 50 чел/га и более - мероприятия по преобразованию лесного ландшафта в парковый.

3. Дорожную сеть ландшафтно-рекреационных территорий (дороги, аллеи, тропы) следует трассировать по возможности с минимальными уклонами в соответствии с направлениями основных путей движения пешеходов и с учетом определения кратчайших расстояний к остановочным пунктам, игровым и спортивным площадкам. Ширина дорожки должна быть кратной 0,75 м (ширина полосы движения одного человека).

4. Покрытия площадок, дорожно-тропиночной сети в пределах ландшафтно-рекреационных территорий следует применять из плиток, щебня и других прочных минеральных материалов, допуская применение асфальтового покрытия в исключительных случаях.

5. Расстояния от зданий, сооружений, а также объектов инженерного благоустройства до деревьев и кустарников следует принимать по следующей таблице:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Здание, сооружение, объект инженерного благоустройства | Расстояния (м) от здания, сооружения, объекта до оси | |
| Ствола дерева | кустарника |
| Наружная стена здания, сооружения  Край тротуара или садовой дорожки  Край проезжей части улицы, кромка укрепленной полосы обочины, дороги или бровка канавы  Мачта и опора осветительной сети  Подошва откоса, террасы  Подошва или внутренняя грань подпорной стенки  Подземные сети  - газопровод, канализация  - тепловая сеть  - водопровод, дренаж  - силовой кабель и кабель связи | 5 .0  0 .7  2 .0  4 .0  1 .0  1 .5  2 .0  2 .0  2 .0 | 1 .5  0 .5  1 .0  -  0 .5  -  1 .0  -  0 .7 |
| 1. Приведенные нормы относятся к деревьям с диаметром кроны не более 5 м и должны быть увеличены для деревьев с кроной большего диаметра.   1. Расстояния от воздушных линий электропередачи до деревьев следует принимать по правилам устройства электроустановок.   Деревья, высаживаемые у зданий, не должны препятствовать инсоляции и освещенности жилых и общественных помещений. | | |

**Зона внутриквартального озеленения - Р2.**

В градостроительном регламенте, действующем в пределах территориальной зоны Р2, ***обязательные*** предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь, и (или) предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указанные в пункте 1, статьи 39 настоящих Правил ***не подлежат установлению.***

В градостроительном регламенте зоны Р2 установлены иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Вид разрешенного**  **использования** | **№**  **п/п** | **Разрешенное**  **использование территории** | **Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные**    **Вспомогательные** | **1** | Территории зеле-ных насаждений в составе жилой, общественной, производственной застройки, газоны. | Площадь существующего и проектируемого озеленения определяется существующей градостроительной ситуацией.  При размещении новых и реконструкции имеющихся территорий озеленения следует максимально сохранять участки с существующими насаждениями. |

**Зона санитарно-защитных насаждений – Р3.**

В градостроительном регламенте, действующем в пределах территориальной зоны Р3, ***обязательные*** предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь, и (или) предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указанные в пункте 1, статьи 39 настоящих Правил ***не подлежат установлению.***

В градостроительном регламенте зоны Р3 установлены иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Вид разрешенного**  **использования** | **№**  **п/п** | **Разрешенное**  **использование территории** | **Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные**    **Вспомогательные** | **1** | Санитарно-защитные зеленые насаждения санитарно-защитных зон предприятий, кладбища, автодорог. | Площадь (%) от санитарно -защитной зоны для объектов:  - IV, V классов опасности – не менее 60%;  - II, III классов опасности – не менее 50%; |

**Зона луговой растительности – Р 4.**

Зона включает не занятые застройкой или неудобные для застройки и сельскохозяйственной деятельности земли города, не переданные в собственность или аренду, в том числе овраги, пойменные территории, которые могут использоваться для самодеятельного отдыха.

**Зона прибрежной полосы водохранилища – Р 5.**

Часть водоохранной зоны водохранилища, которая используется в рекреационных целях, и для которой в соответствии с Водным кодексом РФ вводятся дополнительные (более строгие) ограничения землепользования, застройки и природопользования по сравнению водоохранной зоной.

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 50.** | **Ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия.** |

Градостроительное регулирование (в т.ч. градостроительное зонирование) в зонах обеспечения требований сохранения архитектурно-градостроительного наследия, охраны памятников истории и культуры устанавливается правовыми документами, регулирующими вопросы обеспечения требований сохранения архитектурно-градостроительного наследия, к которым относятся проект зон охраны памятников истории и культуры, разрабатываемый в соответствии с требованиями федерального закона «Об охране объектов культурного наследия».

К объектам культурного наследия относятся не только объекты, занесенные в реестр охраняемых объектов, но также объекты культурного наследия, выявленные по результатам соответствующих работ.

Во всех случаях – после введения в действие указанных выше правовых документов, генеральный план МО город Советск и настоящие Правила подлежат корректировке в целях их приведения в соответствие с введенными в действие правовыми документами, регламентирующими вопросы обеспечения требований сохранения архитектурно-градостроительного наследия, охраны памятников истории и культуры МО город Советск.

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 51.** | **Описание ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям.** |

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований и ограничений Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

***В санитарно-защитных зонах промышленных предприятий не допускается размещать:***

- жилую застройку, включая отдельные жилые дома;

- ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории санаториев и домов отдыха;

- территории садоводческих товариществ, коттеджной застройки;

- коллективные или индивидуальные дачные, садово-огородные участки;

- предприятия по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм;

- склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий в границах санитарно-защитных зон и на территории предприятий других отраслей промышленности, а также взоне влияния их выбросов при концентрациях выше 0,1 ПДК для атмосферного воздуха;

- предприятия пищевых отраслей промышленности;

- оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;

- спортивные сооружения, детские площадки;

- образовательные и детские учреждения;

- лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования;

- комплексы водопроводных сооружения для подготовки и хранения питьевой воды;

- зоны отдыха.

***В санитарно-защитных зонах промышленных предприятий допускается размещать:***

|  |  |
| --- | --- |
| -  -  -  -  -  -  -  -  -  -  -  -  - | озеленение территории;  малые формы и элементы благоустройства;  сельхозугодья для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;  предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство;  пожарные депо;  бани;  прачечные;  гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;  автозаправочные станции и станции технического обслуживания автомобилей;  связанные с обслуживанием данного предприятия здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания Административного назначения;  нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу;  электроподстанции, объекты и сети инженерно-технической инфраструктуры;  сооружения водоснабжения и канализации;  питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны. |

|  |  |
| --- | --- |
| 1. | Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах санитарно-защитных, водоохранных, шумовых зон, зон санитарной охраны, зон ограничения застройки от источников электромагнитного излучения, санитарно-защитных полос, санитарных разрывов, определяется: |
| - | градостроительными регламентами в соответствии со статьями настоящих Правил с учётом ограничений, определенных настоящей статьей; |
| - | ограничениями, установленными законами, нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам и иным зонам ограничений. |
| 2. | Земельные участки и иные объекты недвижимости, расположенные в пределах санитарно-защитных, водоохранных, шумовых зон, зон санитарной охраны, зон ограничения застройки от источников электромагнитного излучения, санитарно-защитных полос, санитарных разрывов, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам и иным зонам ограничений, являются объектами недвижимости, несоответствующими настоящим Правилам. |
| 3. | Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах санитарно-защитных, водоохранных, шумовых зон, зон санитарной охраны, зон ограничения застройки от источников электромагнитного излучения, санитарно-защитных полос, санитарных разрывов, установлены следующими нормативными правовыми актами: |
| - | Федеральным Законом от 10.01.2002 г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»; |
| - | Федеральным Законом от 30.03.1999 г. № 52-ФЗ «Об санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»; |
| - | Федеральным Законом от 14.03.1995 г. №33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»; |
| - | Водным Кодексом Российской Федерации от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ; |
| - | Федеральным Законом от 24.06.1998г. № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления»; |
| - | Положением об оценке воздействия намечаемой хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду в Российской Федерации (№ 372 от 16.05.2000 г.); |
| - | Санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03; |
| - | Санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами «Санитарно-эпидемиологические требования к качеству почвы» СанПиН 2.1.7.1287-03; |
| - | Санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами «Гигиенические требования к размещению, устройству, оборудованию и эксплуатации больниц, родильных домов и других лечебных стационаров СанПиН 2.1.3.1375-03; |
| - | Санитарными правилами и нормами «Питьевая вода и водоснабжение населенных мест. Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» СанПиН 2.1.4.1110-02; |
| - | Санитарными правилами и нормами «Электромагнитные излучения радиочастотного диапазона (ЭМИ РЧ)» СанПиН 2.2.4/2.1.8.055-96; |
| - | Санитарными правилами и нормами «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения» СанПиН 2.1.1279-03; |
| - | Санитарными правилами и нормами «Санитарные правила для предприятий продовольственной торговли» СанПиН 2.3.5.021-94; |
| - | Санитарными правилами содержания территорий населенных мест СанПиН 42-128-4690-88; |
| - | Санитарными правилами «Гигиенические требования к охране подземных вод от загрязнения» СП 2.1.5.1059-01; |
| - | Санитарными правилами «Гигиенические требования к устройству и содержанию полигонов для твёрдых бытовых отходов» СП 2.1.7.1038-01; |
| - | Санитарными нормами «Шум на рабочих местах, в помещениях жилых, общественных зданий и на территории жилой застройки» СН 2.2.4/2.1.8.562-96; |
| - | Ветеринарно-санитарными правилами сбора, утилизации и уничтожения биологических отходов № 13-7-2/469 от 04.12.1995 г.; |
| - | Санитарными правилами 3.1.089-96, ветеринарными правилами 13.3.1320-96 «Профилактика и борьба с заразными болезнями общими для человека и животных. Сибирская язва»; |
| - | Инструкцией о ветеринарно-санитарных требованиях при проведении строительных, агромелиоративных и других земляных работ; |
| - | Строительными нормами и правилами:  - «Защита от шума» СНиП 23-03-2003;  - «Планировка и застройка городских и сельских поселений» СНиП 2.07.01-89\*;  - «Магистральные трубопроводы» СНиП 2.05.06-85;  - «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения» СНиП 2.04.02-84;  - «Генеральные планы промышленных предприятий» СНиП II-89-80\*; |
| - | Правилами устройства электроустановок, утверждаемыми Министерством энергетики Российской Федерации; |
| - | Системой стандартов безопасности труда «Электробезопасность». Расстояния безопасности в охранной зоне линий электропередачи напряжением свыше 1000 В. ГОСТ 12.1.051-90 (СТ СЭВ 6862-89); |
| - | Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда МДК 2-03.2003; |
| 4. | Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах, санитарных разрывах производственных и транспортных предприятий, объектов коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктур и иных объектов устанавливаются: |
| - | виды запрещенного использования в соответствии с СанПиН 2.1.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»; СН 2.2.4/2.1.8.562-96 «Шум на рабочих местах в помещениях жилых, общественных зданий и на территории жилой застройки; |
| - | условно-разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе СанПиН 2.1.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», СН 2.2.4/2.1.8.562-96 «Шум на рабочих местах, в помещениях жилых, общественных зданий и на территории жилой застройки» с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 15, 16 настоящих Правил. |

*Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах санитарно-защитных зон:*

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

*Условно-разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно- эпидемиологического и экологического контроля с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 15, 16 настоящих Правил:*

|  |  |
| --- | --- |
| - | озеленение и благоустройство территорий; |
| - | сельхозугодья для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания; |
| - | предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство, при соблюдении требования не превышения гигиенических нормативов на границе СЗЗ при суммарном учёте; |
| - | пожарные депо; |
| - | бани; |
| - | прачечные; |
| - | объекты торговли и общественного питания; |
| - | мотели; |
| - | гаражи и площадки для хранения общественного и индивидуального транспорта; |
| - | автозаправочные станции; |
| - | связанные с обслуживанием данного предприятия здания управления, конструкторское бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения; |
| - | нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий; |
| - | помещения для пребывания работающих по вахтовому методу; |
| - | местные и транзитные коммуникации; |
| - | ЛЭП и электроподстанции; |
| - | нефте- и газопроводы; |
| - | артезианские скважины для технического водоснабжения; |
| - | водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды; |
| - | канализационные насосные станции; |
| - | сооружения оборотного водоснабжения; |
| - | питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны; |
| - | новые пищевые объекты в СЗЗ предприятий пищевой промышленности при исключении взаимного негативного влияния; |
| - | на территории города с превышением показателей фона выше гигиенических нормативов, новые предприятия, не являющиеся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека. |

5. Режим использования территории санитарного разрыва от железно-дорожных станций, линий железнодорожного транспорта устанавливается на основе:

|  |  |
| --- | --- |
| - | СНиП 32-01-95 «Железные дороги колеи 1520 мм»; |
| - | Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда МДК 2-03.2003; |
| - | СНиП 23-03-2003 «Защита от шума»; |
| - | СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»; |
| - | СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов». |
| 6. | Режим использования территории охранной зоны высоковольтных линий электропередач устанавливается на основе Правил устройства электроустановок, ГОСТ 12.1.051-90 (СТ СЭВ 6862-89) «Расстояния безопасности в охранной зоне линий электропередачи напряжением свыше 1000 В». |
| 7. | Режим использования территории охранной зоны магистральных газопроводов устанавливается на основе СНиП 2.05.06-85 «Магистральные трубопроводы». |
| 8. | Водоохранные зоны выделяются в целях: |
| - | предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод; |
| - | предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водного объекта; |
| - | сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира. |

9. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохранных зона рек и иных водных объектов, включая государственные памятники природы регионального значения, устанавливаются:

|  |  |
| --- | --- |
| - | виды запрещенного использования; |
| - | условно-разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 15, 16 настоящих Правил. |

*Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах водоохранных зон рек*

*и иных водных объектов:*

|  |  |
| --- | --- |
| - | использование сточных вод для удобрения почв; |
| - | размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ; |
| - | осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений; |
| - | движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам, стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твёрдое покрытие |

Дополнительные ограничения в пределах прибрежных защитных полос:

|  |  |
| --- | --- |
| - | распашка земель; |
| - | размещение отвалов размываемых грунтов; |
| - | выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн. |

*Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены*

*по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями* 15, 16 *настоящих Правил:*

|  |  |
| --- | --- |
| - | проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию и эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды; |
| - | озеленение и благоустройство территории; |
| - | объекты водоснабжения, рекреации, рыбного и охотничьего хозяйства, гидротехнических сооружений при наличии лицензий на водопользование, в которых устанавливаются требования по соблюдению водоохранного режима. |

- Закрепление на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос специальными информационными знаками осуществляется в соответствии с земельным законодательством.

|  |  |
| --- | --- |
| 10. | Зоны санитарной охраны источников водоснабжения (поверхностного и подземных) организуются в составе трёх поясов: |
| - | первый пояс (строгого режима) – его назначение защиты места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения; |
| - | второй и третий пояса (пояса ограничений) предназначены для предупреждения загрязнения воды источника водоснабжения. |

*Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах зон санитарной охраны*

*поверхностного источника водоснабжения:*

|  |  |
| --- | --- |
| - | *в пределах I-го пояса* – посадка высокоствольных деревьев; |
| - | все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения; |
| - | размещение жилых и общественных зданий; |
| - | проживание людей; |
| - | использование береговой части (для поверхностного водозабора) под огороды; |
| - | размещение садов и озеленение плодово-ягодными кустарниками; |
| - | применение ядохимикатов и удобрений; |
| - | *в пределах II-го пояса* – сброс (для поверхностного водозабора) промышленных, бытовых, сельскохозяйственных, мелиоративных, ливневых и других вод, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные гигиенические нормативы качества воды; |
| - | организация стойбищ (для поверхностного водозабора) и выпас скота, новое строительство и расширение животноводческих ферм в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м; |
| - | рубки главного пользования; |
| - | размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов, минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения вод; |
| - | размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения источника водоснабжения; |
| - | применение удобрений и ядохимикатов; |
| - | *в пределах II-го и III-го поясов* – все виды строительства на береговой части зоны (для поверхностного водозабора); |
| - | регулирование отведения территории для нового строительства жилых, промышленных и сельскохозяйственных объектов; |
| - | расширение производств с увеличением объёма сбрасываемых стоков и изменения (ухудшения) их качественного состава (для поверхностного водозабора); |
| - | работы по землечерпанию, углублению и расчистке русла, прокладка траншей, дюкеров и гидротехнических сооружений в русле р. Упы и водотоках, входящих в зону, без согласования с органами санитарно-эпидемиологического надзора; |
| - | сброс неочищенных промышленных, бытовых, сельскохозяйственных, мелиоративных, ливневых и других вод; |
| - | устройство у берегов рек свалок бытовых и промышленных отходов, полей фильтрации, навозохранилищ и других сооружений по обезвреживанию отходов; |
| - | захоронение трупов павших животных вне мест, отведенных для этих целей. |

*Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены*

*по специальному согласованию с органами санитарно-эпидемиологического надзора с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями* 15, 16 *настоящих Правил:*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| - | *в пределах II-го пояса* – использование водоёмов (для поверхностного водозабора) для купания, туризма, водного спорта и рыбной ловли только в отведенных местах, при соблюдении гигиенических требований к охране поверхностных вод; | |
| - | рубки ухода и санитарные рубки леса; | |
| - | санитарное благоустройство территории застройки (для подземного водозабора); | |
| - | *в пределах II-го и III-го поясов*(для поверхностного водозабора) – все работы, в том числе добыча песка, гравия, донноуглубительные в пределах акватории р.Упы и её притоков при обосновании гидрологическими расчётами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора; | |
| - | использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоёмов при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно-эпидемиологическое заключение; | |
| - | *в пределах III-го пояса*(для поверхностного водозабора) – размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов, минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения вод только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения Роспотребнадзора, выданного с учётом заключения органов геологического надзора. | |
| 11**.** | | Зона ограничения застройки – это территория, где на высоте более 2-х метров от поверхности земли интенсивность ЭМИ РЧ превышает ПДУ. Внешняя граница зоны ограничения определяется по максимальной высоте зданий перспективной застройки, на высоте верхнего этажа которых интенсивность ЭМИ РЧ не превышает ПДУ. |

*Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в зонах ограничения застройки от воздействия электромагнитных излучений радиочастотного диапазона устанавливаются:*

|  |  |
| --- | --- |
| - | виды запрещенного использования в соответствии с Санитарными правилами и нормами «Электромагнитные излучения радиочастотного диапазона (ЭМИ РЧ)» СанПиН 2.2.4/2.1.8.055-96; |
| - | условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе Санитарных правил и норм «Электромагнитные излучения радиочастотного диапазона (ЭМИ РЧ)» СанПиН 2.2.4/2.1.8.055-96 с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 15, 16 настоящих Правил. |

*Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенные в границах зон ограничения застройки*

*от воздействия ЭМИ РЧ:*

|  |  |
| --- | --- |
| - | жилые здания всех видов; |
| - | стационарные лечебно-профилактические и санитарно-курортные учреждения; |
| - | детские дошкольные учреждения; |
| - | средние учебные заведения; |
| - | интернаты; |
| - | другие здания, предназначенные для круглосуточного пребывания людей. |

*Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены*

*по специальному согласованию с органами санитарно-эпидемиологического надзора с использованием процедур публичных слушаний,*

*определенных статьями* 15, 16 *настоящих Правил:*

|  |  |
| --- | --- |
| - | офисные здания и конторы различных фирм; |
| - | административные здания; |
| - | гостиницы, центры обслуживания туристов; |
| - | музеи, выставочные залы; |
| - | спортивные комплексы; |
| - | библиотеки; |
| - | бильярдные; |
| - | компьютерные центры и Интернет-кафе; |
| - | магазины и торговые комплексы; |
| - | предприятия общественного питания; |
| - | учреждения связи, банки; |
| - | дома быта, фотосалоны, мастерские по ремонту; |
| - | аптеки, поликлиники, центры психологической реабилитации; |
| - | некоммерческие коммунальные предприятия; |
| - | встроенные в здания гаражи и автостоянки; |
| - | парковки. |

**ВОДООХРАННЫЕ ЗОНЫ**

|  |
| --- |
| На карте Части II, Статьи 33 «Карта зон ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям» отображена водоохранная зона и прибрежная полоса Щекинского водохранилища, размеры которых определены на основе Водного кодекса Российской Федерации от 3 июня 2006 г. № 74-ФЗ. |