МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
"УГЛОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ"
ОКУЛОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
НОВГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

 Великий Новгород, 2016

ПРАВИЛА

землепользования и застройки Угловского городского поселения

Окуловского муниципального района.

Содержание.

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Страницы** |
| **Содержание** | 1 |  |
| **Состав правил землепользования и застройки** | 2 |  |
| **Часть I. Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений** |  |
| **Глава 1. Положения о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления** |  3 |
| Статья 1. Общие положения о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления | 3  |  |
| Статья 2. Комиссия по землепользованию и застройке | 3 |  |
| **Глава 2. Положения об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами** | 4 |  |
| Статья 3. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства |  4 |  |
| Статья 4. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, на которые действие градостроительного регламента не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются | 5 |  |
| **Глава 3. Положения о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления** | 5 |  |
| Статья 5. Общие положения о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления | 5 |  |
| Статья 6. Применение правил землепользования и застройки при подготовке проектов планировки территорий | 5 |  |
| Статья 7. Применение правил землепользования и застройки при подготовке проектов межевания территорий | 6 |  |
| Статья 8. Применение правил землепользования и застройки при подготовке градостроительных планов земельных участков | 6 |  |
| **Глава 4.** **Положения о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки** | 6 |  |
| Статья 9. Обязательность проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки | 6 |  |
| Статья 10. Порядок проведения публичных слушаний |  7 |  |
| **Глава 5. Положения о внесении изменений в правила землепользования и застройки** |  7 |  |
| Статья 11. Общие положения о внесении изменений в правила землепользования и застройки |  7 |  |
| Статья 12. Внесение изменений в правила землепользования и застройки на основании несоответствия генеральному плану поселения | 7 |  |
| Статья 13. Внесение изменений в правила землепользования и застройки на основании несоответствия генеральному плану поселения | 8 |  |
| Статья 14. Внесение изменений в правила землепользования и застройки на основании несоответствия границ территориальных зон требованиям о принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне | 8 |  |
| **Глава 6. Положения о регулировании иных вопросов землепользования и застройки** |  9 |
| Статья 15. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительным регламентам | 9 |  |
| Статья 16. Использование земельных участков, применительно к которым были утверждены градостроительные планы, и объектов капитального строительства, расположенных на таких земельных участках | 9 |  |
| Статья 17. Особенности применения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | 10 |  |
| Статья 18. Особенности применения предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | 10 |  |
| **Часть II КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ** | 12 |  |
| Статья 19. Территориальные зоны. |  12 |  |
| Статья 20. Карта градостроительного зонирования |  12 |  |
| Статья 21. Карта зон с особыми условиями использования. |  12 |  |
| **Часть III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ** |  15 |  |
| **Глава 7.** Градостроительные регламенты**.** |  15 |  |
| Статья 22. Общие положения о регламентах использования территорий и их применении. |  15 |  |
| Статья 23. Общие для всех зон предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. | 18 |  |
| Статья 24. Территориальная зона Ж 1. |  22 |  |
| Статья 25. Территориальная зона Ж 2. |  25 |  |
| Статья 26. Территориальная зона ОД. |  29 |  |
| Статья 27. Территориальная зона П 1. | 37 |  |
| Статья 28. Территориальная зона П 2. |  41 |  |
| Статья 29. Территориальная зона П 3. |  46 |  |
| Статья 30. Территориальная зона П 4. |  50 |  |
| Статья 31. Территориальная зона СХ 1 | 55 |  |
| Статья 32. Территориальная зона СХ 2 |  57 |  |
| Статья 33. Территориальная зона Р 2 | 59 |  |
| Статья 34. Территориальная зона СН | 62 |  |
| Статья 35. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия. | 64 |  |
| **Глава 8. основные территориИ общего пользования и земли, НА которыЕ не РАСПРОСТРАНЯЮТСЯ градостроительные регламенты**. | 65 |  |
| Статья 36. Карта зон территорий общего пользования, на которые не распространяются градостроительные регламенты. | 65 |  |
| Статья 37. Территориальная зона Т1,Т2, И | 65 |  |
| **Глава 9.** Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства | 69 |  |
| Статья 38. Водоохранные зоны, прибрежные защитные полосы | 69 |  |
| Статья 39. Санитарно-защитные зоны и санитарные разрывы | 70 |  |
| Статья 40. Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства. | 71 |  |
| Статья 41. Придорожные полосы автомобильных дорог. | 73 |  |
| Статья 42. Охранные зоны железных дорог. | 73 |  |
| Статья 43. Зоны санитарной охраны источников водоснабжения. | 74 |  |
| Статья 44. Охранные зоны и санитарные разрывы магистральных трубопроводов. | 75 |  |
| Статья 45. Условия застройки месторождений полезных ископаемых. | 76 |  |
| Статья 46. Зона подтопления (затопления). | 78 |  |
| Статья 47. Общие принципы установления сервитутов. | 79 |  |
|  |  |  |
| **Графические материалы** |  |  |
| Приложение 1. Карта градостроительного зонирования.  |  |  |
| Приложение 2. Карта санитарно-защитных, водоохранных и иных зон с особыми условиями использования территории |  |  |
| Приложение 3. Карта зон территорий общего пользования, на которые не распространяются градостроительные регламенты. |  |  |
| Приложение 4. Карта зон с особыми условиями ограничений использования территорий и иных объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия |  |  |

**Состав правил землепользования и застройки**

Настоящие Правила содержат три части:

-часть I - "Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений";

-часть II - "Карта градостроительного зонирования";

-часть III - "Градостроительные регламенты ".

Часть I Правил - "Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений " - представлена в форме текста правовых и процедурных норм, регламентирующих:

- регулирование землепользования и застройки территории населенных пунктов органами местного самоуправления;

- изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;

- предоставление разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;

- подготовку документации по планировке территории органами местного самоуправления;

- проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

- внесение изменений в Правила землепользования и застройки;

- регулирование иных вопросов землепользования и застройки.

Часть II Правил — "Карта градостроительного зонирования" — представляет собой графический материал, устанавливающий границы территориальных зон и границы зон с особыми условиями использования территории населенных пунктов.

Часть III Правил — "Градостроительные регламенты" — содержит перечень видов разрешенного использования земельных участков, в пределах границ соответствующей территориальной зоны, в которых указывается:

- виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

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

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

Часть 1. Порядок применения правил
землепользования и застройки
и внесения в них изменений

Глава 1. Положения о регулировании землепользования и застройки
органами местного самоуправления

Статья 1. Общие положения о регулировании землепользования и застройки
органами местного самоуправления

1. Органы местного самоуправления муниципального образования " Угловского городского поселения " Окуловского муниципального района Новгородской области в рамках своих полномочий осуществляют регулирование землепользования и застройки на территории данного муниципального образования, основываясь на принципах законодательства о градостроительной деятельности и земельного законодательства.

2. Регулирование землепользования и застройки на территории Угловского городского поселения осуществляется посредством установления территориальных зон и градостроительных регламентов в составе настоящих правил землепользования и застройки, а также установления порядка применения настоящих правил землепользования и застройки физическими, юридическими и должностными лицами.

Статья 2. Комиссия по землепользованию и застройке

1. Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки (далее – комиссия), состав и порядок деятельности которой утверждается главой администрации Угловского городского поселения, после вступления в силу настоящих правил землепользования и застройки, реализует отдельные полномочия, связанные с регулированием землепользования и застройки органами местного самоуправления. К данным полномочиям относятся:

1) рассмотрение предложений о внесении изменений в настоящие правила землепользования и застройки, подготовка заключений по таким предложениям и направление данных заключений главе администрации Угловского городского поселения;

2) рассмотрение заявлений о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков или объектов капитального строительства, направление сообщений о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления таких разрешений лицам, указанным в пункте 4 статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, рассмотрение предложений и замечаний, поступивших в ходе публичных слушаний по данному вопросу, подготовку рекомендаций о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования или об отказе предоставления таких разрешений и направление данных рекомендаций главе администрации Угловского городского поселения;

3) рассмотрение заявлений о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, направление сообщений о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления таких разрешений лицам, указанным в пункте 4 статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, рассмотрение предложений и замечаний, поступивших в ходе публичных слушаний по данному вопросу, подготовку рекомендаций о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе предоставления таких разрешений и направление данных рекомендаций главе администрации Угловского городского поселения;

4) иные полномочия, предусмотренные муниципальными правовыми актами.

Глава 2. Положения об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
физическими и юридическими лицами

Статья 3. Изменение видов разрешенного использования земельных участков
и объектов капитального строительства

1. Положения настоящей статьи не применяются в отношении земельных участков, на которые, в соответствии с пунктом 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, не распространяется действие градостроительных регламентов и на земельные участки, для которых, в соответствии с пунктом 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, градостроительные регламенты не устанавливаются, а также на объекты капитального строительства, расположенные на таких земельных участках.

2. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом, установленным в настоящих правилах землепользования и застройки, при условии соблюдения требований технических регламентов.

3. Вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства может быть изменен только на вид разрешенного использования, предусмотренный градостроительным регламентом территориальной зоны, к которой отнесены данные земельные участки и объекты капитального строительства.

4. Изменение основного или вспомогательного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой основной или вспомогательный вид разрешенного использования осуществляется правообладателями данных земельных участков и объектов капитального строительства без дополнительных разрешений и согласований, если иное не установлено в федеральных законах.

5. Изменение основного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на условно разрешенный вид использования осуществляется правообладателями данных земельных участков и объектов капитального строительства после получения разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.

6. Изменение условно разрешенного вида использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой условно разрешенный вид использования осуществляется правообладателями данных земельных участков и объектов капитального строительства после получения нового разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.

7. Изменение вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства не может быть осуществлено в следующих случаях:

1) в случае, если после такого изменения размеры земельного участка не будут соответствовать градостроительному регламенту;

2) в случае, если после такого изменения параметры объекта капитального строительства не будут соответствовать градостроительному регламенту;

3) в случае, если на земельном участке расположены объекты, не соответствующие новому виду разрешенного использования (то есть отсутствующие в перечне объектов капитального строительства, разрешенных для размещения на земельных участках, установленном в градостроительном регламенте для нового вида разрешенного использования).

Статья 4. Изменение видов разрешенного использования земельных участков
и объектов капитального строительства, на которые действие градостроительного регламента не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются

1. Изменение видов разрешенного использования земельных участков указанных в пункте 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и земельных участков, расположенных на землях, указанных в пункте 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также объектов капитального строительства, расположенных на таких земельных участках, осуществляется в соответствии с федеральными законами.

Глава 3. Положения о подготовке документации по планировке
территории органами местного самоуправления

Статья 5. Общие положения о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления

1. Подготовка документации по планировке территории Угловского городского поселения осуществляется на основании настоящих правил землепользования и застройки и Генерального плана Угловского городского поселения.

2. Настоящие правила землепользования и застройки применяются при подготовке документации по планировке территории в части, не касающейся земельных участков, указанных в пункте 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и земельных участков, расположенных на землях, указанных в пункте 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 6. Применение правил землепользования и застройки при подготовке
проектов планировки территорий

1. Настоящие правила землепользования и застройки применяются при подготовке проектов планировки территорий Угловского городского поселения следующим образом:

1) границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения должны устанавливаться с учетом необходимости обеспечения соответствия данных объектов и земельных участков для их размещения градостроительным регламентам соответствующих территориальных зон;

2) границы зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения должны устанавливаться с учетом необходимости обеспечения соответствия данных объектов и земельных участков для их размещения градостроительным регламентам соответствующих территориальных зон;

3) характеристики планируемого развития территорий (в том числе параметры застройки), должны устанавливаться в соответствии с градостроительными регламентами соответствующих территориальных зон.

Статья 7. Применение правил землепользования и застройки при подготовке
проектов межевания территорий

1. Настоящие правила землепользования и застройки применяются при подготовке проектов межевания территорий Угловского городского поселения следующим образом:

1) линии минимального отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, должны устанавливаться в соответствии с требованиями градостроительных регламентов соответствующих территориальных зон о минимальных отступах от красных линий;

2) образуемые и изменяемые земельные участки, должны соответствовать требованиям градостроительных регламентов соответствующих территориальных зон о предельных размерах земельных участков;

3) границы образуемых и изменяемых земельных участков не должны пересекать границы территориальных зон (за исключением случаев, указанных в пункте 7 статьи 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации);

4) виды разрешенного использования образуемых земельных участков должны соответствовать градостроительным регламентам соответствующих территориальных зон.

Статья 8. Применение правил землепользования и застройки при подготовке
градостроительных планов земельных участков

1. Настоящие правила землепользования и застройки применяются при подготовке градостроительных планов земельных участков, расположенных на территории Угловского городского поселения, следующим образом:

1) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений в составе градостроительного плана земельного участка определяются в соответствии с градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны;

2) информация о градостроительном регламенте в составе градостроительного плана земельного участка (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента) приводится в соответствии с настоящими правилами землепользования и застройки.

Глава 4. Положения о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

Статья 9. Обязательность проведения публичных слушаний по вопросам
землепользования и застройки

1. На публичные слушания в обязательном порядке выносятся:

1) вопросы о внесении изменений в настоящие правила землепользования и застройки;

2) вопросы о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства;

3) вопросы о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

4) иные вопросы, предусмотренные федеральными законами.

Статья 10. Порядок проведения публичных слушаний

1. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки проводятся в порядке, определенном в федеральных законах, муниципальных правовых актах Угловского городского поселения и настоящих правилах землепользования и застройки.

2. Общий порядок проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки:

1) принятие решения о проведении публичных слушаний уполномоченным органом местного самоуправления Угловского городского поселения;

2) информирование общественности о проведении публичных слушаний (размещение информационного сообщения о проведении публичных слушаний в официальных средствах массовой информации Угловского городского поселения и на официальном сайте Угловского городского поселения в сети Интернет);

3) организация экспозиции материалов, выставленных на публичные слушания.

4) проведение собрания (собраний) по обсуждению предмета публичных слушаний в соответствии с установленным регламентом;

5) составление протокола результатов публичных слушаний;

6) составление заключения о результатах публичных слушаний и его публикация в официальных средствах массовой информации Угловского городского поселения и на официальном сайте Угловского городского поселения в сети Интернет.

Глава 5. Положения о внесении изменений в правила землепользования и застройки

Статья 11. Общие положения о внесении изменений в правила землепользования и застройки

1. Внесение изменений в настоящие правила землепользования и застройки осуществляется по основаниям, предусмотренным федеральными законами. Порядок внесения изменений в настоящие правила землепользования и застройки определен федеральными законами.

2. Проект о внесении изменений в правила землепользования и застройки должен содержать перечень изменений с приложением карты градостроительного зонирования или её фрагментов в новой редакции.

Статья 12. Внесение изменений в правила землепользования и застройки
на основании несоответствия генеральному плану поселения

1. Внесение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется на основании несоответствий настоящих правил землепользования и застройки Генеральному плану Угловского городского поселения, возникших в результате внесения в данный генеральный план изменений, выразившихся в следующем:

1) в несоответствии территориальных зон и градостроительных регламентов функциональным зонам и параметрам их планируемого развития, установленным в генеральном плане;

2) в пересечении границ территориальных зон с границами населенных пунктов, установленными в генеральном плане;

3) в иных несоответствиях территориальных зон и градостроительных регламентов Генеральному плану Угловского городского поселения.

Статья 13. Внесение изменений в правила землепользования и застройки
на основании утвержденной документации по планировке территории

1. Внесение изменений в части уточнения установленных в градостроительных регламентах предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства, осуществляемое на основании утвержденной документации по планировке территории, может производиться только путем выделения подзоны и установления для неё дополнительных по отношению к градостроительному регламенту соответствующей территориальной зоны предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства, определенных в документации по планировке территории.

Статья 14. Внесение изменений в правила землепользования и застройки
на основании несоответствия границ территориальных зон требованиям
о принадлежности каждого земельного участка только к одной
территориальной зоне

1. Действие настоящей статьи распространяется только на земельные участки, образованные до вступления в силу настоящих правил землепользования и застройки.

2. В случае если границы территориальных зон не соответствуют требованиям федеральных законов о принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне, в результате чего какой-либо земельный участок отнесен к нескольким территориальным зонам, правообладатель данного земельного участка вправе:

1) осуществить раздел данного земельного участка или выдел из него нового земельного участка (земельных участков) в соответствии с границами территориальных зон;

2) инициировать подготовку проекта планировки территории и проекта межевания территории, включающей данный земельный участок;

3) инициировать устранение такого несоответствия органами местного самоуправления Угловского городского поселения (результатом устранения такого несоответствия будет являться отнесение данного земельного участка к одной из территориальных зон, в которых он расположен).

3. В случае если земельный участок пересекается границами территориальных зон и при этом не пересекается границами функциональных зон, установленных в Генеральном плане Угловского городского поселения, уполномоченные органы местного самоуправления Угловского городского поселения, в рамках совершенствования порядка землепользования и застройки на территории поселения, направляют в комиссию предложение о внесении изменений в правила землепользования и застройки в части отнесения данного земельного участка к одной из территориальных зон, в которых он расположен.

4. В случае если земельный участок пересекается границами территориальных зон и при этом пересекается границами функциональных зон, установленных в Генеральном плане Угловского городского поселения, глава администрации Угловского городского поселения принимает решение о подготовке предложения о внесении изменений в Генеральный план Угловского городского поселения в части отнесения данного земельного участка к одной из функциональных зон, в которых он расположен. После внесения данных изменений в генеральный план, глава администрации Угловского городского поселения, в рамках приведения правил землепользования и застройки в соответствие данному генеральному плану, принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки в части отнесения вышеуказанного земельного участка к одной из территориальных зон, в которых он расположен.

5. Действия органов местного самоуправления Угловского городского поселения, предусмотренные пунктами 3 и 4 настоящей статьи, осуществляются в случае, если правообладатель указанного в данных пунктах земельного участка, либо сами органы местного самоуправления Угловского городского поселения, инициировали устранение несоответствия границ территориальных зон требованиям федеральных законов о принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне.

Глава 6. Положения о регулировании иных вопросов землепользования и застройки

Статья 15. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительным регламентам

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

2. Реконструкция указанных в части 1 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительными регламентами 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 градостроительными регламентами.

3. В случае , если использование указанных в части 1 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.

Статья 16. Использование земельных участков, применительно к которым были
утверждены градостроительные планы, и объектов капитального строительства, расположенных на таких земельных участках

1. Использование земельных участков, применительно к которым, до вступления в силу настоящих правил землепользования и застройки, были утверждены градостроительные планы, а также использование объектов капитального строительства, расположенных (либо планируемых к размещению) на таких земельных участках, может осуществляться в соответствии с данными градостроительными планами (за исключением случая, указанного в пункте 2 настоящей статьи), либо в соответствии с новыми градостроительными планами.

2. В случае , если земельные участки, указанные в пункте 1 настоящей статьи, или объекты капитального строительства, расположенные (либо планируемые к размещению) на таких земельных участках, не соответствуют градостроительным регламентам, установленным настоящими правилами землепользования и застройки, и их использование опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды или объектов культурного наследия, градостроительные планы таких земельных участков утрачивают силу с даты вступления в силу настоящих правил землепользования и застройки. Для данных земельных участков требуется получение новых градостроительных планов.

3. Использование земельных участков, образованных в результате объединения, раздела, перераспределения земельных участков или выдела из земельных участков, применительно к которым, до вступления в силу настоящих правил землепользования и застройки, были утверждены градостроительные планы, не может осуществляться в соответствии с данными градостроительными планами. Для образованных таким образом земельных участков требуется получение новых градостроительных планов.

4. Подготовка новых градостроительных планов применительно к земельным участкам, указанным в пунктах 1 - 3 настоящей статьи, должна осуществляться в соответствии с настоящими правилами землепользования и застройки. Ранее выданные градостроительные планы земельных участков и градостроительные планы земельных участков, из которых образованы новые земельные участки, утрачивают силу со дня выдачи новых градостроительных планов.

Статья 17. Особенности применения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Наименования, описания и коды видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в градостроительных регламентах, применяются в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540.

2. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным или условно разрешенным видам использования земельных участков.

3. Видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленным в градостроительных регламентах, соответствуют перечни объектов капитального строительства, разрешенных для размещения на земельных участках (далее – перечни). На земельных участках может размещаться одно или несколько зданий, строений, сооружений, упомянутых в данных перечнях. Размещение иных объектов капитального строительства не допускается.

В случае, если в градостроительном регламенте для вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства вместо перечня указан прочерк, строительство зданий, строений и сооружений на земельных участках с таким видом разрешенного использования не допускается.

Исключение составляют случаи, при которых для земельного участка с таким видом разрешенного использования дополнительно определен вспомогательный вид разрешенного использования. Строительство на территории данного земельного участка может осуществляться только в соответствии с перечнем, соответствующим такому вспомогательному виду разрешенного использования.

Статья 18. Особенности применения предельных параметров разрешенного
строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Размеры образуемых и изменяемых земельных участков должны соответствовать требованиям градостроительных регламентов о максимальной и минимальной площади земельных участков.

2. Минимальные отступы от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, определяются только в том случае, если красные линии установлены в проекте планировки территории.

3. В случае, если границы земельных участков совпадают с красными линиями, минимальные отступы от границ таких земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, равны минимальным отступам от красных линий.

4. Предельная (максимальная) высота объектов капитального строительства определяется в метрах по вертикали от максимальной планировочной отметки земли по периметру отмостки объекта капитального строительства до наивысшей точки конька или плоской кровли объекта капитального строительства.

Требования градостроительных регламентов в части предельной (максимальной) высоты объектов капитального строительства не распространяются на:

1) антенны;

2) вентиляционные и дымовые трубы;

3) шпили;

4) аттики;

5) балюстрады (ограждения);

6) выходы на кровлю максимальной площадью 16 м2 и высотой 2,5 м;

7) остекленные световые фонари, максимальной высотой 2,5 м, суммарная площадь которых не превышает 25 % площади кровли;

8) машинные помещения лифтов высотой до 5 м.

5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка определяется как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка. При этом площадь земельного участка, которая может быть застроена, определяется как сумма площадей горизонтальных сечений по внешним обводам объектов капитального строительства на уровне цоколей, включая выступающие части, в том числе крыльца и террасы.

В площадь земельного участка, которая может быть застроена, включается площадь под зданием, расположенным на столбах, а также проезды под таким зданием.

В случае размещения парковки в подземных, цокольном и (или) первых двух надземных этажах здания, площадь земельного участка, которая может быть застроена, определяется как площадь горизонтального сечения по внешнему обводу данного здания (включая выступающие части) на уровне верха перекрытия парковки.

Часть 2. Карта градостроительного зонирования. Карта зон с особыми условиями использования.

Статья 19. Территориальные зоны.

1. При проведении градостроительного зонирования в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 г. №540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» на территории муниципального образования Угловского городского поселения установлены следующие территориальные зоны:

1) зона жилой застройки: Ж 1, Ж 2;

2) зона общественно-делового назначения: ОД;

3) зона производственной деятельности; П 1,П 2, П 3, П 4;

4) зоны сельскохозяйственного использования и назначения: СХ 1,СХ 2;

5) зона рекреационного назначения: Р 2;

6) зоны специального назначения: СН.

Статья 20. Карта градостроительного зонирования

1. Карта градостроительного зонирования Угловского городского поселения включает в себя карту границ территориальных зон (приложение 1).

2. На карте градостроительного зонирования Угловского городского поселения устанавливаются границы территориальных зон . Порядок установления территориальных зон и требования к границам территориальных зон определяются федеральными законами.

3. На карте градостроительного зонирования отображаются границы Угловского городского поселения и границы населенных пунктов в составе данного муниципального образования.

\*Оригинал карты градостроительного зонирования Угловского городского поселения (с указанием масштаба) находится в Администрации Угловского городского поселения и доступен для ознакомления заинтересованным лицам в установленном порядке.

**Статья 21. Карта зон с особыми условиями использования.**

 1. Карта санитарно-защитных, водоохранных и иных зон *с особыми условиями использования территории\* (далее – карта санитарно-защитных, водоохранных и иных зон)* является неотъемлемой частью настоящих Правил (приложение 2).

 *2. В целях охраны окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения на указанной карте отображаются установленные в соответствии с федеральными законами зоны, для которых установлены дополнительные ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства.*

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

| **Виды зон с особыми условиями использования территории** | **Ограничения в использовании земельных участков и объектов капитального строительства** | **Основание установления ограничений** |
| --- | --- | --- |
| охранные зоны | охранные зоны объектов электросетевого хозяйства | Постановление Правительства Российской Федерации от 24.02. 2009 г. №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» |
| охранные зоны линий сооружений связи и линий и сооружений радиофикации | Федеральный закон от 07.07.2003г. № 126-ФЗ «О связи»; Постановление Правительства РФ от 09.06.1995 г. № 578 «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации» |
| охранные зоны объектов системы газоснабжения | Федеральный закон от 31.03.1999 г. № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации»; Постановление Правительства Российской Федерации от 20.11.2000г. № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей» |
| охранные зоны магистральных трубопроводов | Правила охраны магистральных трубопроводов, утвержденные Минтопэнерго РФ 29.04.1992, Постановлением Госгортехнадзора РФ от 22.04.1992 г. № 9 |
| охранные зоны тепловых сетей | Приказ Минстроя РФ от 17.08.1992 №197 «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей» |
| охранные зоны канализационных систем и сооружений | МДК 3-02.2001. Правила технической эксплуатации систем и сооружений коммунального водоснабжения и канализации |
| придорожные полосы автомобильных дорог | Федеральный закон от 8 ноября 2007 г. N 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» |
| охранные зоны объектов воздушного транспорта | Постановление Правительства Российской Федерации от 11.03.2010г. № 138 «Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации»; Приказ Минтранса РФ от 18 апреля 2008 г. № 62 «Об утверждении Программы авиационной безопасности гражданской авиации Российской Федерации» |
| охранные зоны объектов водного транспорта | Постановление Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2003 г. № 71 «Об утверждении положения об особых условиях пользования береговой полосой внутренних водных путей Российской Федерации» |
| водоохранные зоны | водоохранные зоны рек, ручьев | Водный кодекс Российской Федерации |
| водоохранные зоны озер, водохранилищ |
| прибрежная защитная полоса |
| зоны охраны памятников истории и культуры | охранная зона объекта культурного наследия | Федеральный закон от 25.06.2002г.№73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» |
| зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности |
| зоны санитарной охраны | зоны санитарной охраны источников и водопроводов питьевого назначения | СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» |
| санитарно-защитные зоны промышлен-ных объектов | санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов I-V классов вредности | СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03«Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов**»** |
| зона подтопления (затопления) | зона ограничения строительства (реконструкции) жилых домов и иных объектов капитального строительства в зонах, подверженных паводкам и примыкающих к ним территориям. | В соответствии со ст. 67.1 Водного кодекса РФ и протоколом совещания у Заместителя председателя правительства Российской Федерации Д.Н. Козака от 17 июля 2012г. № ДК-П4-118пр. |

\*Оригинал указанной карты (с указанием масштаба) находится в Администрации Угловского городского поселения и доступны для ознакомления заинтересованным лицам в установленном порядке.

Часть 3. Градостроительные регламенты

Глава 7. Градостроительные регламенты.

Статья 22. Общие положения о регламентах использования территорий и их применении.

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.

2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

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

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

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципального образования;

4) видов территориальных зон;

5) требований охраны объектов культурного наследия и иных природных объектов.

Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

3. Решения по землепользованию и застройке принимаются с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования, документации по планировке территории и на основании установленных настоящими Правилами регламентов использования территорий, которые действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки и объекты капитального строительства независимо от форм собственности.

4. Порядок использования земель территорий Угловского городского поселения определяется в соответствии с зонированием его территории, отображенным на карте градостроительного зонирования (территориальные зоны), где отображаются границы и кодовые обозначения зон с учетом ограничений в использовании земельных участков, установленных в зонах с особыми условиями использования территорий. Виды разрешенного использования земельных участков, расположенных в границах территории объектов культурного наследия, определяются с учетом ограничений по использованию такой территории, установленных в соответствии с федеральными законами.

5. Для каждой из территориальных зон Правилами установлен регламент использования территории.

6. В отношении земельных участков и объектов капитального строительства всех видов территориальных зон устанавливают градостроительные регламенты.

7. Градостроительный регламент определяет:

- виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

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

8. При этом границы территориальных зон должны отвечать требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка (за исключением земельных участков линейных объектов) только одной территориальной зоне, выделенной на карте территориального зонирования.

9. 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.

10 Границы территориальных зон и регламенты использования территорий устанавливаются с учетом общности функциональных и параметрических характеристик земельных участков и объектов капитального строительства, а также требований об учете прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

11. Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования установлены преимущественно в привязке к границам кварталов земельного кадастра. В случае, если в пределах территории базисного квартала размещаются (или планируются к размещению) объекты, виды использования которых соотносятся с разными территориальными зонами и их размещение соответствует положениям Схемы территориального планирования, то территория квартала делится на части, относящиеся к разным территориальным зонам.

12. Местоположение границ территориальных зон может быть уточнено в документации по планировке территории и иных документах, принимаемых в соответствии с законодательством и нормативно-правовыми актами, с последующим внесением соответствующих изменений в настоящие Правила.

13. Перечень зон с особыми условиями использования территорий, их границы на карте зон с особыми условиями использования территорий и ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в их пределах указаны в соответствии с нормативными правовыми актами и иной нормативно-технической документацией Российской Федерации и Новгородской области.

14. К земельным участкам и объектам капитального строительства, расположенным в пределах зон ограничений и отображенных на картах настоящих Правил, регламенты использования территорий применяются с учетом установленных ограничений.

15. Регламенты использования территорий в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включает:

1) основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые при условии соблюдения требований технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации) не могут быть запрещены;

2) условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого, в том числе, с применением процедуры публичных слушаний;

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

16. Градостроительное зонирование на территориях муниципального образования Угловского городского поселения проводится в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 г. №540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

17. Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, отсутствующие в списках статьи 15 настоящих Правил, являются запрещенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам специальных согласований. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований.

18. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, собственники, пользователи, владельцы, арендаторы объектов капитального строительства вправе по своему усмотрению выбирать и менять вид (виды) использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешенных как основной и вспомогательный для соответствующих территориальных зон при условии соблюдения требований технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации) и требований регламентов использования территории в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных Правилами.

19. 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 вновь 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;

2) в границах территорий общего пользования;

3) предназначенных для размещения линейных объектов и (или) занятых линейными объектами;

4) предоставленных для добычи полезных ископаемых.

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.

20. 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.

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.

21. Территории общего пользования используются в соответствии с настоящими Правилами. Не допускается отчуждение и приватизация земель общего пользования. На территориях общего пользования могут устанавливать публичные сервитуты на размещение инженерных коммуникаций, сооружений и объектов капитального строительства. Территории общего пользования предназначены для:

* строительства и эксплуатации проезжей части, тротуаров, газонов;
* размещения сооружений для организации дорожного движения;
* строительства и эксплуатация инженерных сетей и сооружений;
* строительства и эксплуатации развязок, переходов и т.п.;
* строительства и эксплуатации стоянок открытого типа;
* строительства и эксплуатации остановочных комплексов;
* размещения объектов некапитального строительства, предназначенных для обслуживания населения;
* озеленения;
* размещения открытых стоянок для легкового транспорта;
* размещение стоянок для обслуживания объектов торговли и бытового обслуживания населения при условии содержания этих стоянок собственниками, арендаторами, иными правообладателями объектов;
* размещение погрузочно-разгрузочных площадок объектов торговли.

**Статья 23. Общие для всех зон предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.**

1. Допускается размещать отдельные объекты общественно-делового и коммунального назначения с площадью участка, как правило, не более 0,5 га, а также мини-производства, не оказывающие вредного воздействия на окружающую среду (включая шум, вибрацию, магнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха, воды и иные вредные воздействия), за пределами установленных границ участков этих объектов. Размер санитарно-защитных зон для объектов, не являющихся источником загрязнения окружающей среды, должен быть не менее 25 м.

2. При размещении строений расстояния должны соблюдаться как между постройками на одном участке, так и между постройками, расположенными на соседних земельных участках.

2.1. **По градостроительным нормам.**

|  |  |
| --- | --- |
| Дом должен отстоять |  |
|  | – от красной линии улиц не менее чем на | 5 м |
|  | – от красной линии проездов не менее чем на | 3 м |
| Хозяйственные постройки должны отстоять  |  |
|  | – от красных линий улиц и проездов не менее | 5 м |

2.2. **По санитарно-бытовым условиям.**

|  |  |
| --- | --- |
| расстояние до границы соседнего участка должно быть: |  |
|  | – от дома | 3м |
|  | – от постройки для содержания скота и птицы | 4 м |
|  | – от других построек (бани, гаража, и др.) | 1 м |
|  | – от стволов высокорослых деревьев | 4 м |
|  | – от стволов среднерослых деревьев | 2 м |
|  | – от кустарника | 1 м |
| минимальные расстояния между постройками должны быть: |  |
| от дома и погреба | – до уборной | 12 м |
|  | – до душа, бани и сауны | 8 м |
| от колодца | – до уборной и компостного устройства | 8 м |
|  | – до постройки для содержания мелкого и птицы | 12 м |
|  | – до душа, бани и сауны | 12 м |
| от погреба | – до компостного устройства и постройки для |  |
|  |  содержания мелкого скота и птицы | 7 м |

2.3. **По противопожарным нормам.**

Противопожарные требования установлены статьей 75 Федерального Закона № 123-ФЗ от 22.07.2008 года «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», Сводом правил СП 4.13130.2013 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям", утвержденные приказом от 24 апреля 2013 г. N 288 Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий.

В зависимости от степени огнестойкости и класса их конструктивной пожарной опасности применяют классификацию материала-основы, из которого выполнено то или иное сооружение:

**А.** невоспламеняющиеся материалы (бетон, камень и пр.);

**Б.** та же основа, но с использованием деревянных перекрытий либо укрытий из трудногорючих/негорючих материалов;

**В**. каркасные конструкции из древесины, горючих/трудногорючих/негорючих материалов.

При этом расстояния между строениями на застраиваемых территориях должны быть такими:

• строения класса А-А – не ближе 6 м,

А-Б – 8 м;

А-В – 10 м;

• строения класса Б-Б – от 8 м,

Б-В – 10 м;

• строения класса В-В – не менее 15 м.

Расстояния между домами и постройками принимаются по санитарным нормам, но не меньше пожарных норм.

3. Расстояние от помещений (сооружений) для содержания и разведения животных до объектов жилой застройки принимать в соответствии с требованиями приложения 7 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

В целях наименьшего затенения соседних участков расстояния от дома, хозяйственных построек и сооружений до границ соседних участков, расположенных с востока, запада и промежуточных положений, рекомендуется принимать не менее высоты указанных строений (сооружений), измеренных от отметки земли до верхней отметки строения.

4. Расстояния от сооружений для хранения легкового автотранспорта до объектов застройки принимать в соответствии с требованиями
таблицы 4.4.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

5. Для всех зон допускающих строительство гаражей, максимальное количество этажей для гаражей - 1 этаж, также гаражи в комплексах должны быть одинаковых типоразмеров и равные по высоте.

6. Требования к ограждениям земельных участков.

1) При устройстве ограждений по главным магистралям городского поселения высота ограждения и материал, из которого оно изготавливается, согласовывается с уполномоченным органом в сфере градостроительной деятельности.

2) Высота ограждения должна быть не более 2,0 метра. Для обеспечения подъезда пожарной техники через ограждения ширина въезда должна быть не менее 3,5 метров.

3) Перечень материалов, применяемых при устройстве ограждения, не ограничивается, но запрещается применение в конструкции ограждения колючей проволоки, нефугованных досок, отходов промышленного производства и других материалов, потенциально опасных для пешеходов.

4) При прохождении уличного тротуара вплотную к линии ограждения калитки распашные ворота должны открываться внутрь дворовых территорий.

При размещении тротуара от линии ограждения на расстоянии не менее 1,5 метра створки распашных ворот и калитки могут открываться наружу в сторону улицы.

5) Для осуществления работ по ремонту подземных коммуникаций - вводов в жилые индивидуальные дома застройщикам рекомендуется:

- при наличии ограждения из легких металлических и деревянных конструкций устройство съемных секций;

- при капитальных ограждениях закладывать футляры длиной не менее 2 метров, позволяющие выполнять ремонтные работы без разборки ограждения.

6) Требования к ограждениям земельных участков, устанавливаемых по пограничным линиям (по меже соседних участков):

- высота ограждения, размещаемого на меже с соседними земельными участками, не должна превышать 2,0 метра;

- перечень материалов применяемых при устройстве ограждения не ограничивается. При обоюдном согласии владельцев земельных участков по меже в качестве ограждения может быть предусмотрено декоративное озеленение высотой до 1,5 метра;

- по меже земельных участков рекомендуется устанавливать, как правило, не глухие ограждения (с применением сетки-рабицы, ячеистых сварных металлических сеток, деревянных решетчатых конструкций с площадью просветов не менее 50 процентов от площади забора и т.п.);

- установка по меже глухих ограждений (с применением сборного железобетона, кирпича, асбестоцементных листов, пиломатериалов и других

строительных материалов) может осуществляться без ограничений при их высоте не более 0,75 метра (с наращиванием их до предельной высоты не глухими конструкциями);

- при высоте более 0,75 метра глухие ограждения могут устанавливаться застройщиком по всему периметру земельного участка (по меже с соседними земельными участками), только при письменном согласии владельцев соседних участков, оформленном в 2-х экземплярах, хранящихся у заинтересованных сторон, заключивших соглашение;

- конструкция массивных ограждений (железобетонных, кирпичных, каменных), толщина которых превышает 50 миллиметров, возводимых владельцем без письменного согласия владельцев соседних земельных участков, должна размещаться в пределах участка застройщика.

При достигнутой договоренности между соседями, оформленной документально, ограждение может устанавливаться по оси (границе) смежных земельных участков.

7) При устройстве глухих массивных ограждений (в виде стены) на косогорных участках застройщику следует предусматривать мероприятия по отводу ливневых и талых вод, не допускающих аккумуляцию этих вод на соседних участках и попадание ливневых вод на строения (отмостку) соседних участков.

7. Требования к размещению пасек (ульев).

1) Условия и порядок размещения пасек (ульев) определяется в соответствии с требованиями земельного законодательства, ветеринарно-санитарными требованиями, а для пасек (ульев), располагаемых на лесных участках, - в соответствии с Лесным кодексом Российской Федерации.

Территории пасек размещают на расстоянии, м, не менее:

- 500 - от шоссейных и железных дорог, пилорам, высоковольтных линий электропередач;

- 1000 - от животноводческих и птицеводческих сооружений;

- 5000 - от предприятий кондитерской и химической промышленности, аэродромов, военных полигонов, радиолокационных, радио- и телевещательных станций и прочих источников микроволновых излучений.

Кочевые пасеки размещаются на расстоянии не менее 1500 м одна от другой и не менее 3000 м от стационарных пасек.

2) Размещение ульев и пасек на территории населенных пунктов осуществляется в соответствии с правилами землепользования и застройки с соблюдением экологических, санитарно-гигиенических, зоотехнических и ветеринарно-санитарных норм и правил содержания пчел и иных правил и нормативов.

Пасеки (ульи) на территории населенных пунктов размещается на расстоянии не менее 10 м от границ соседнего земельного участка и не менее 50 м от жилых помещений. Территория пасеки (ульев) должна иметь сплошное ограждение высотой не менее 2 м.

Сплошное ограждение не должно нарушать инсоляцию смежных земельных участков и должно устанавливаться в соответствии с п.п.6 п.6 статьи 23 настоящих Правил.

Размещение ульев на земельных участках на расстоянии менее 10 м от границы соседнего земельного участка допускается:

- при размещении ульев на высоте не менее 2 м;

- с отделением их зданием, строением, сооружением, густым кустарником высотой не менее 2 м.

Пасеки (ульи) следует размещать на расстоянии от учреждений здравоохранения, образования, детских учреждений, учреждений культуры, других общественных мест, дорог и скотопрогонов, обеспечивающем безопасность людей и животных, но не менее 250 м.

Расстояния от пасек (ульев) до объектов жилого и общественного назначения могут устанавливаться органами местного самоуправления исходя из местных условий.

Статья 24. Территориальная зона Ж 1

Зона малоэтажной жилой застройки (индивидуальное жилищное строительство) выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов комфортного жилья с низкой плотностью застройки, посредством преимущественного размещения отдельно стоящих жилых домов усадебного типа и коттеджей этажностью не выше трех этажей с придомовыми участками, при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства **зоны Ж 1:**

| Код | Вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Объекты капитального строительства, разрешенные для размещения на земельных участках |
| --- | --- | --- |
|  | Основные |  |
| 2.1 | Для индивидуального жилищного строительства | 1. Индивидуальные жилые дома
2. Выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых, или иных декоративных или сельскохозяйственных культур
3. Размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений
 |
| 2.1.1 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 1.Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома |
| 3.4 | Здравоохранение | 1.Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания медицинской помощи. |
| 3.5 | Образование ,просвещение | 1. Дошкольные образовательные организации2. Общеобразовательные организации3. Организации дополнительного образования |
| 3.6 | Культурное развитие | 1. Учреждения культуры
2. Устройство площадок для празднеств и гуляний.
 |
| 4.9 | Обслуживание автотранспорта | 1. Автостоянки, не предназначенные для хранения грузовых автомобилей
2. Гаражный комплекс
 |
|  |  |  |
| 9.1 | Охрана природных территорий | − |
| 11.0 | Водные объекты | − |
| 11.1 | Общее пользование водными объектами |  |
| 11.2 | Специальное пользование водными объектами | 1. Пожарные водоемы, гидранты. |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | 1. Объекты улично-дорожной сети2. Автомобильные дороги3. Пешеходные дорожки и тротуары4. Пешеходные переходы5. Набережные6. Площади7. Проезды8. Мостовые сооружения9.Парк ,скверы10.Элементы благоустройства |
| 12.3 | Запас | − |
| 13.1 | Ведение огородничества | 1.Осуществление деятельности ,связанной с выращиванием ягодных ,овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля2.Размещение некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений, предназначенных для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции |
|  | **Условно разрешенные** |  |
| 2.2 | Для ведения личного подсобного хозяйства | 1.Одноквартирные жилые дома2.Производство сельскохозяйственной продукции3.Размещение гаража и иных вспомогательных сооружений4.Содержание сельскохозяйственных животных |
| 3.7 | Религиозное использование | 1. Объекты для отправления религиозных обрядов2. Религиозные организации |
| 3.8 | Общественное управление | 1. Органы государственной власти2. Органы местного самоуправления |
| 3.10.1 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | 1. Ветеринарные учреждения без содержания животных |
| 4.1 | Деловое управление | 1. Административные подразделения фирм, организаций, предприятий2. Фирмы, агентства и т.п.3. Административно-деловые центры |
| 4.3 | Рынки |  |
| 4.4 | Магазины | 1. Предприятия розничной торговли |
| 4.6 | Общественное питание | 1. Предприятия общественного питания |
| 4.7 | Гостиничное обслуживание | 1. Гостиницы2. Пансионаты3. Дома отдыха4. Апартамент-отели |
| 4.8 | Развлечения | 1.Игровая детская площадка |
| 4.9 | Обслуживание автотранспорта | 1. парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования
2. гостевые парковки из расчета 1 машино-место на 1 участок

объекты автомобильного сервиса |
| 5.1 | Спорт | 1. Физкультурно-спортивные залы без трибун для зрителей2. Спортивные сооружения без трибун для зрителей3. Физкультурно-спортивные организации |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | 1.Информационные стенды |
|  | **Вспомогательные** |  |
| 2.7.1 | Объекты гаражного назначения | 1. Отдельно стоящие и пристроенные гаражи (в том числе подземные) для хранения личного автотранспорта граждан |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | 1. Объекты инженерно-технического обеспечения:- котельные;- водопроводы;- водозаборы;- канализационные сети;- насосные станции;- линии электропередач;- трансформаторные подстанции;- газопроводы;- газораспределительные пункты;- линии связи;- телефонные станции2. Хозяйственные постройки |
| 4.9 | Обслуживание автотранспорта | 1. Автостоянки, не предназначенные для хранения грузовых автомобилей
 |
|  |  |  |

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства **зоны Ж 1**:

| № | Предельные размеры и параметры | Значения предельных размеров и параметров |
| --- | --- | --- |
| 1 | Минимальная площадь земельных участков |  |
| 1.1 | с видом разрешенного использования "Для индивидуального жилищного строительства" или "Для ведения личного подсобного хозяйства"«Для ведения огородничества»«Объекты гаражного назначения»«Прочие виды» | 400 м2600 м2100 м218 м2400 м2 |
| 1.2 | с видом разрешенного использования "Магазины", "Общественное питание" | 800 м2 |
| 1.3 | с другими видами разрешенного использования  | не устанавливается |
| 2 | Максимальная площадь земельных участков |  |
| 2.1 | с видом разрешенного использования "Для индивидуального жилищного строительства" или "Для ведения личного подсобного хозяйства"«Для ведения огородничества»«Объекты гаражного назначения»«Прочие виды» | 2500 м25000 м21500 м250 м2600 м2 |
| 2.2 | с видом разрешенного использования "Амбулаторно-поликлиническое обслуживание", "Культурное развитие", "Религиозное использование", "Общественное управление", "Амбулаторное ветеринарное обслуживание", "Магазины", "Деловое управление" или "Общественное питание" | 1800 м2 |
| 2.3 | с другими видами разрешенного использования  | не устанавливается |
| 3 | Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений |  |
| 3.1 | для объектов инженерно-технического обеспечения, автостоянок, автомобильных дорог, пешеходных дорожек и тротуаров, велосипедных дорожек, пешеходных переходов, мостовых сооружений | 0 м |
| 3.2 | для хозяйственных построек | 1 м |
| 3.3 | для других объектов капитального строительства | 3 м |
| 4 | Минимальный отступ от красной линии в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений |  |
| 4.1 | для объектов инженерно-технического обеспечения, автостоянок, автомобильных дорог, пешеходных дорожек и тротуаров, велосипедных дорожек, пешеходных переходов, мостовых сооружений | 0 м |
| 4.2 | для дошкольных образовательных организаций, общеобразовательных организаций | 25 м |
| 4.3 | для других объектов капитального строительства | 5 м |
| 5 | Предельная (максимальная) высота объектов капитального строительства | 12 м |
| 6 | Максимальный процент застройки в границах земельного участка |  |
| 6.1 | с видом разрешенного использования "Для индивидуального жилищного строительства", "Для ведения личного подсобного хозяйства" или "Гостиничное обслуживание" | а) 30 % при размере земельного участка 800 м2 и менееб) 20 % при размере земельного участка более 800 м2 |
| 6.2 | с основным видом разрешенного использования "Коммунальное обслуживание" или "Бытовое обслуживание": |  |
|  | - в случае размещения на земельном участке только объектов инженерно-технического обеспечения | 100 % |
|  | - в случае размещения на земельном участке иных объектов | 80 % |
| 6.3 | с видом разрешенного использования "Охрана природных территорий", "Водные объекты", "Общее пользование водными объектами", "Специальное пользование водными объектами", "Земельные участки (территории) общего пользования" или "Запас" | а) 5 % в случае, если для земельного участка дополнительно к основному виду разрешенного использования определен вспомогательный вид разрешенного использования "Коммунальное обслуживание"б) 0 % в иных случаях |
| 6.4 | с другими видами разрешенного использования | 80 % |
| 7 | Максимальная площадь объектов капитального строительства |  |
| 7.1 | предприятий розничной торговли, предприятий общественного питания, учреждений культуры | 300 м2 |

Статья 25. Территориальная зона Ж 2.

Зона среднеэтажной жилой застройки выделена в целях развития на основе существующих и вновь осваиваемых территорий жилой застройки зон комфортного среднеэтажного (до 5 этажей включительно) преимущественно многоквартирного жилья; развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий в соответствующих среде формах, размещение необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства **зоны Ж 2**:

| Код | Вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, код согласно классификатору | Объекты капитального строительства, разрешенные для размещения на земельных участках |
| --- | --- | --- |
|  | Основные |  |
| 2.1 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 1. Многоквартирные жилые дома2. Многоквартирные жилые дома с встроенными, пристроенными и (или) встроенно-пристроенными помещениями нежилого назначения3.Гаражи и подсобные сооружения |
| 2.3 | Блокированная жилая застройка | 1. Жилые дома блокированной застройки |
| 2.5 | Среднеэтажная жилая застройка | 1. Многоквартирные жилые дома2. Многоквартирные жилые дома с встроенными, пристроенными и (или) встроенно-пристроенными помещениями нежилого назначения |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | 1. Объекты инженерно-технического обеспечения:- котельные;- водопроводы;- водозаборы;- канализационные сети;- насосные станции;- линии электропередач;- трансформаторные подстанции;- газопроводы;- газораспределительные пункты;- линии связи;- телефонные станции2. Объекты, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг |
| 3.2 | Социальное обслуживание | 1. Учреждения социального обслуживания2. Объекты почтовой связи3. Общественные некоммерческие организации |
| 3.3 | Бытовое обслуживание | 1. Предприятия бытового обслуживания |
| 3.4.1 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 1. Амбулаторно-поликлинические учреждения |
| 3.5.1 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 1. Дошкольные образовательные организации2. Общеобразовательные организации3. Организации дополнительного образования |
| 3.6 | Культурное развитие | 1. Учреждения культуры |
| 4.4 | Магазины | 1. Предприятия розничной торговли |
| 4.6 | Общественное питание | 1. Предприятия общественного питания |
| 4.9 | Обслуживание автотранспорта | 1. Автостоянки, не предназначенные для хранения грузовых автомобилей
2. Гаражный комплекс
 |
| 5.1 | Спорт | 1. Физкультурно-спортивные залы без трибун для зрителей2. Спортивные сооружения без трибун для зрителей3. Физкультурно-спортивные организации |
| 9.1 | Охрана природных территорий | − |
| 11.0 | Водные объекты | − |
| 11.1 | Общее пользование водными объектами |  |
| 11.2 | Специальное пользование водными объектами | 1. Пожарные водоемы, гидранты |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | 1. Объекты улично-дорожной сети2. Автомобильные дороги3. Пешеходные дорожки и тротуары4. Пешеходные переходы5. Набережные6. Площади7. Проезды8. Мостовые сооружения9.Парки ,скверы10.Элементы благоустройства |
| 12.3 | Запас | − |
|  | Условно разрешенные |  |
| 3.7 | Религиозное использование | 1. Объекты для отправления религиозных обрядов2. Религиозные организации |
| 3.8 | Общественное управление | 1. Органы государственной власти2. Органы местного самоуправления |
| 3.10.1 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | 1. Ветеринарные учреждения без содержания животных |
| 4.1 | Деловое управление | 1. Административные подразделения фирм, организаций, предприятий2. Фирмы, агентства и т.п.3. Административно-деловые центры |
| 4.7 | Гостиничное обслуживание | 1. Гостиницы2. Пансионаты3. Дома отдыха4. Апартамент-отели |
| 4.8 | Развлечения | 1.Игровая детская площадка |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | 1.Информационные стенды |
|  | Вспомогательные |  |
| 2.7.1 | Объекты гаражного назначения | 1. Отдельно стоящие и пристроенные гаражи (в том числе подземные) для хранения личного автотранспорта граждан |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | 1. Объекты инженерно-технического обеспечения:- котельные;- водопроводы;- водозаборы;- канализационные сети;- насосные станции;- линии электропередач;- трансформаторные подстанции;- газопроводы;- газораспределительные пункты;- линии связи;- телефонные станции2. Хозяйственные постройки |
| 4.9 | Обслуживание автотранспорта | 1. Автостоянки, не предназначенные для хранения грузовых автомобилей |

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства **зоны Ж 2:**

| № | Предельные размеры и параметры | Значения предельных размеров и параметров |
| --- | --- | --- |
| 1 | Минимальная площадь земельных участков |  |
| 1.1 | с видом разрешенного использования "Блокированная жилая застройка"«Объекты гаражного назначения» | 300 м218 м2 |
| 1.2 | с видом разрешенного использования "Магазины", "Общественное питание" | 800 м2 |
| 1.3 | с другими видами разрешенного использования  | не устанавливается |
| 2 | Максимальная площадь земельных участков |  |
| 2.1 | с видом разрешенного использования "Амбулаторно-поликлиническое обслуживание", "Культурное развитие", "Религиозное использование", "Общественное управление", "Амбулаторное ветеринарное обслуживание", "Магазины", "Деловое управление" или "Общественное питание"«Объекты гаражного назначения» | 1800 м250 м2 |
| 2.2 | с другими видами разрешенного использования  | не устанавливается |
| 3 | Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений |  |
| 3.1 | для объектов инженерно-технического обеспечения, автостоянок, автомобильных дорог, пешеходных дорожек и тротуаров, велосипедных дорожек, пешеходных переходов, мостовых сооружений | 0 м |
| 3.2 | для хозяйственных построек | 1 м |
| 3.3 | для других объектов капитального строительства | 3 м |
| 4 | Минимальный отступ от красной линии в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений |  |
| 4.1 | для объектов инженерно-технического обеспечения, автостоянок, автомобильных дорог, пешеходных дорожек и тротуаров, велосипедных дорожек, пешеходных переходов, мостовых сооружений | 0 м |
| 4.2 | для дошкольных образовательных организаций, общеобразовательных организаций | 25 м |
| 4.3 | для других объектов капитального строительства | 5 м |
| 5 | Предельная (максимальная) высота объектов капитального строительства | 13 м |
| 6 | Максимальный процент застройки в границах земельного участка |  |
| 6.1 | с видом разрешенного использования "Блокированная жилая застройка" | 50 % |
| 6.2 | с видом разрешенного использования "Малоэтажная многоквартирная жилая застройка" или "Среднеэтажная жилая застройка" | 50 % |
| 6.3 | с основным видом разрешенного использования "Коммунальное обслуживание" или "Бытовое обслуживание": |  |
|  | - в случае размещения на земельном участке только объектов инженерно-технического обеспечения | 100 % |
|  | - в случае размещения на земельном участке иных объектов | 80 % |
| 6.4 | с видом разрешенного использования "Охрана природных территорий", "Водные объекты", "Общее пользование водными объектами", "Специальное пользование водными объектами", "Земельные участки (территории) общего пользования" или "Запас" | а) 5 % в случае, если для земельного участка дополнительно к основному виду разрешенного использования определен вспомогательный вид разрешенного использования "Коммунальное обслуживание"б) 0 % в иных случаях |
| 6.5 | с другими видами разрешенного использования | 80 % |
| 7 | Максимальное количество блоков в жилых домах блокированной застройки | 10 |
| 8 | Максимальная площадь объектов капитального строительства |  |
| 8.1 | предприятий розничной торговли, предприятий общественного питания, учреждений культуры | 300 м2 |

Статья 26. Территориальная зона ОД.

Зона социального, делового, общественного, коммерческого и культурно-бытового назначения.

Зона выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства объектов капитального строительства на территориях, где сочетаются административные, общественные и иные учреждения федерального, регионального и общегородского значения, коммерческие учреждения, офисы, жилые дома, а также здания смешанного назначения для создания правовых условий формирования разнообразных объектов городского значения, связанных прежде всего с удовлетворением периодических и эпизодических потребностей населения в социальном обслуживании при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования недвижимости.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства **зоны ОД**:

| Код | Вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, код согласно классификатору | Объекты капитального строительства, разрешенные для размещения на земельных участках |
| --- | --- | --- |
|  | Основные |  |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | 1. Объекты инженерно-технического обеспечения:- котельные;- водопроводы;- водозаборы;- канализационные сети;- насосные станции;- линии электропередач;- трансформаторные подстанции;- газопроводы;- газораспределительные пункты;- линии связи;- телефонные станции2. Объекты, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг3. Стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники |
| 3.2 | Социальное обслуживание | 1. Учреждения социального обслуживания2. Объекты почтовой связи3. Общественные некоммерческие организации |
| 3.3 | Бытовое обслуживание | 1. Предприятия бытового обслуживания |
| 3.4 | Здравоохранение | 1. Медицинские организации |
| 3.5 | Образование и просвещение | 1. Дошкольные образовательные организации2. Общеобразовательные организации3. Организации дополнительного образования4. Профессиональные образовательные организации5. Профессиональные организации высшего образования6. Организации дополнительного профессионального образования |
| 3.6 | Культурное развитие | 1. Учреждения культуры |
| 3.7 | Религиозное использование | 1. Объекты для отправления религиозных обрядов2. Религиозные организации |
| 3.8 | Общественное управление | 1. Органы государственной власти2. Органы местного самоуправления |
| 3.9 | Обеспечение научной деятельности | 1. Научно-исследовательские организации |
| 3.10 | Ветеринарное обслуживание | 1. Ветеринарные учреждения |
| 4.1 | Деловое управление | 1. Административные подразделения фирм, организаций, предприятий2. Фирмы, агентства и т.п.3. Административно-деловые центры |
| 4.2 | Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) | 1. Торговые центры2. Торгово-развлекательные центры (торгово-развлекательные комплексы) |
| 4.3 | Рынки | 1. Предприятия оптовой торговли (рынки)2. Предприятия розничной торговли |
| 4.4 | Магазины | 1. Предприятия розничной торговли |
| 4.5 | Банковская и страховая деятельность | 1. Кредитно-финансовые и страховые организации2. Банки |
| 4.6 | Общественное питание | 1. Предприятия общественного питания |
| 4.7 | Гостиничное обслуживание | 1. Гостиницы2. Пансионаты3. Дома отдыха4. Апартамент-отели |
| 4.8 | Развлечения | 1. Клубные и досугово-развлекательные учреждения2. Зрелищные учреждения (театры, кинотеатры, концертные залы, цирки и т.п.)3 Игровые детские площадки |
| 4.9 | Обслуживание автотранспорта | 1. Автостоянки
2. Гаражный комплекс
 |
| 4.9.1 | Объекты придорожного сервиса | 1. Автостоянки2. Автозаправочные станции3. Станции технического обслуживания 4. Автомобильные мойки5. Магазины автозапчастей6. Предприятия общественного питания |
| 4.10 | Выставочно-ярмарочная деятельность | 1. Объекты, предназначенные для проведения выставочно- ярморочных и конгрессных мероприятий |
| 5.1 | Спорт | 1. Физкультурно-спортивные залы2. Спортивные сооружения3. Физкультурно-спортивные организации4.Площадки для занятий спортом, спортивные сооружения |
| 7.2 | Автомобильный транспорт | 1. Автомобильные дороги2. Пешеходные дорожки и тротуары3. Велосипедные дорожки4. Пешеходные переходы5. Мостовые сооружения6. Объекты, необходимые для обеспечения автомобильного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания7. Посты органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения8. Автостоянки |
| 7.4 | Воздушный транспорт | 1. Вертолетные площадки |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка | 1. Объекты гражданской обороны2. Пожарные депо3. Объекты, необходимые для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба |
| 9.1 | Охрана природных территорий | − |
| 11.0 | Водные объекты | − |
| 11.1 | Общее пользование водными объектами |  |
| 11.2 | Специальное пользование водными объектами | 1. Пожарные водоемы, гидранты. |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | 1. Объекты улично-дорожной сети2. Автомобильные дороги3. Пешеходные дорожки и тротуары4. Пешеходные переходы5. Набережные6. Площади7. Проезды8. Мостовые сооружения9.Парки, скверы10.Элементы благоустройства |
| 12.3 | Запас | − |
|  | Условно разрешенные |  |
| 2,5 | Среднеэтажная жилая застройка | 1. Многоквартирные жилые дома до 5-х этажей 2. Квартиры в многоквартирных домах, которые разрешается использовать для занятия бизнесом или торговлей на первом этаже или в присстроенном отдельно стоящем здании |
| 6.3 | Легкая промышленность | 1. Объекты легкой промышленности IV-V классов опасности2. Cклады IV-V классов опасности |
| 6.4 | Пищевая промышленность | 1. Объекты пищевой промышленности IV-V классов опасности2. Cклады IV-V классов опасности |
| 6.9 | Склады | 1. Склады IV класса опасности |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | 1.Информационные стенды |
|  | Вспомогательные |  |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | 1. Объекты инженерно-технического обеспечения:- котельные;- водопроводы;- водозаборы;- канализационные сети;- насосные станции;- линии электропередач;- трансформаторные подстанции;- газопроводы;- газораспределительные пункты;- линии связи;- телефонные станции2. Хозяйственные постройки |
| 4.9 | Обслуживание автотранспорта | 1. Автостоянки |

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства **зоны ОД**:

| № | Предельные размеры и параметры | Значения предельных размеров и параметров |
| --- | --- | --- |
| 1 | Площадь земельных участков |  |
| 1.1 | Здания и сооружения | **см. таблицу 1** |
| 1.2 | Среднеэтажная жилая застройка:- минимальный размер земельного участка – (на одну квартиру, домовладение);- максимальный размер земельного участка принимается в расчете на 1000 чел.: - при средней этажности жилой застройки 3 этажа для застройки без земельных участков; - при средней этажности жилой застройки 3 этажа для застройки с земельными участками; | 0,003га10 га20 га |
| 2 | Суммарная площадь озелененных территорий общего пользования (парков, лесопарков, садов, скверов, бульваров и др.) должна быть не менее | 10 кв.м./чел |
| 3 | Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений |  |
| 3.1 | для объектов инженерно-технического обеспечения, автостоянок, автомобильных дорог, пешеходных дорожек и тротуаров, велосипедных дорожек, пешеходных переходов, мостовых сооружений, объектов, необходимых для обеспечения автомобильного движения, посадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания | 0 м |
| 3.2 | для хозяйственных построек | 1 м |
| 3.3 | для других объектов капитального строительства | 3 м |
| 4 | Минимальный отступ от красной линии в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений |  |
| 4.1 | для объектов инженерно-технического обеспечения, автостоянок, автомобильных дорог, пешеходных дорожек и тротуаров, велосипедных дорожек, пешеходных переходов, мостовых сооружений, объектов, необходимых для обеспечения автомобильного движения, посадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания | 0 м |
| 4.2 | для дошкольных образовательных организаций, общеобразовательных организаций | 25 м |
| 4.3 | для пожарных депо | 10 м |
| 4.3 | для других объектов капитального строительства | 5 м |
| 5 | Предельная (максимальная) высота объектов капитального строительства | 12 м |
| 6 | Максимальный процент застройки в границах земельного участка |  |
| 6.1 | с основным видом разрешенного использования "Коммунальное обслуживание" или "Бытовое обслуживание" |  |
|  | - в случае размещения на земельном участке только объектов инженерно-технического обеспечения | 100 % |
|  | - в случае размещения на земельном участке иных объектов | 80 % |
| 6.2 | с видом разрешенного использования "Охрана природных территорий", "Водные объекты", "Общее пользование водными объектами", "Специальное пользование водными объектами", "Земельные участки (территории) общего пользования" или "Запас" | а) 5 % в случае, если для земельного участка дополнительно к основному виду разрешенного использования определен вспомогательный вид разрешенного использования "Коммунальное обслуживание"б) 0 % в иных случаях |
| 6.2 | с другими видами разрешенного использования | 80 % |

Предельные размеры земельных участков в зоне ОД устанавливаются в соответствии с таблицей 1.

Таблица 1

| **Учреждения, предприятия** | **Размеры земельных участков максимальные** | **Примечания** |
| --- | --- | --- |
| **1** | **2** | **3** |
| **Учреждения народного образования** |
| Детские дошкольные учреждения  | При вместимости яслей-садов, на 1 место: до 100 мест – 40 м2, св. 100 – 35 м2; в комплексе яслей-садов св. 500 мест – 30 м2. Размеры земельных участков могут быть уменьшены: на 25 % – в условиях реконструкции; на 15 % – при размещении на рельефе с уклоном более 20 %.  | Площадь групповой площадки для детей ясельного возраста следует принимать 7,5 м2 на 1 место. Игровые площадки для детей дошкольного возраста допускается размещать за пределами участка детских дошкольных учреждений общего типа.  |
| Общеобразовательные школы  | При вместимости общеобразовательной школы, учащихся\*: св. 40 до 400 - 50 м2 на 1 учащегося св. 400 до 500 - 60 м2 св. 500 до 600 - 50 м2 св. 600 до 800 - 40 м2св. 800 до 1100 - 33 м2св. 1100 до 1500 - 21 м2св. 1500 до 2000 - 17 м2св. 2000 - 16 м2 | Размеры земельных участков школ могут быть:на 20 % – в условиях реконструкции. Спортивная зона школы может быть объединена с физкультурно-оздоровительным комплексом микрорайона \* При наполняемости классов 40 учащимися с учетом площади спортивной зоны и здания школы.  |
| Школы-интернаты | При вместимости общеобразовательной школы-интерната, учащихся: св. 200 до 300 - 70 м2 на 1 учащегося св. 300 до 500 - 65 м2500 и более - 45 м2 | При размещении на земельном участке школы здания интерната (спального корпуса) площадь земельного участка следует увеличивать на 0,2 га. |
| Межшкольный учебно-производственный комбинат \* | Размеры земельных участков межшкольных учебно-производственных комбинатов рекомендуется принимать не менее 2 га, при устройстве автополигона или трактородрома – 3 га | Авто- трактородром следует размещать вне жилой территории\* В городах межшкольные учебно-производственные комбинаты и внешкольные учреждения размещаются на жилой территории с учетом транспортной доступности не более 30 мин.  |
| Средние специальные и профессионально- технические учебные заведения  | При вместимости профессионально-технических училищ и средних специальных учебных заведений, учащихся: до 300 - 75 м2 на 1 учащегося св. 300 до 900 - 50–65 м2св. 900 до 1600 - 30–40 м2При кооперировании учебных заведений и создании учебных центров размеры земельных участков рекомендуется уменьшать в зависимости от вместимости учебных центров, учащихся: от 1500 до 2000 на 10%св. 2000 до 3000 на 20%св. 3000 на 30% | Размеры земельных участков могут быть уменьшены: на 30 % – для учебных заведений гуманитарного профиля; увеличены на 50 % – для учебных заведений сельскохозяйственного профиля, размещаемых в сельских поселениях. Размеры жилой зоны, учебных и вспомогательных хозяйств, полигонов и авто- тракторо-дромов в указанные размеры не входят. |
| Высшие учебные заведения | Зоны высших учебных заведений (учебная зона) на 1 тыс. студентов, га: университеты, вузы технические – 4-7; сельскохозяйственные – 5-7; медицинские, фармацевтические – 3-5; экономические, педагогические, культуры, искусства, архитектуры – 2-4; институты повышения квалификации и заочные вузы – соответственно их профилю с коэффициентом – 0,5; специализированная зона – по заданию на проектирование; спортивная зона – 1-2; зона студенческих общежитий – 1,5-3.  | Размер земельного участка вуза может быть уменьшен на 40 % в условиях реконструкции. При кооперированном размещении нескольких вузов на одном участке суммарную территорию земельных участков учебных заведений рекомендуется сокращать на 20%. |
| **Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания** |
| Магазины  | Торговые центры местного значения с числом обслуживаемого населения, тыс. чел.: от 4 до 6 - 0,4–0,6 га на объект св. 6 до 10 - 0,6–0,8 гасв.10 до 15 0,8–1,1 га св.15 до 20 1,1–1,3 га Торговые центры малых городов и сельских поселений с числом жителей, тыс.чел.:до 1 - 0,1–0,2 га на объектсв. 1 до 3 - 0,2–0,4 гасв. 3 до 4 - 0,4–0,6 гасв. 5 до 6 - 0,6–1,0 гасв. 7 до 10 - 1,0–1,2 га |  |
| Предприятия торговли | до 250 - 0,08 га на 100 м2 торговой площади св. 250 до 650 - 0,08–0,06 га св. 650 до 1500 - 0,06–0,04 гасв. 1500 до 3500 - 0,04–0,02 гасв. 3500 - 0,02 га |  |
| Рыночные комплексы | От 7 до 14 м2 на 1 м2 торговой площади рыночного комплекса в зависимости от вместимости: 14 м2 – при торговой площади до 600 м2 7 м2 – св. 3000 м2  |  |
| Предприятия общественного питания | При числе мест, га на 100 мест: до 50 0,2–0,25 гасв. 50 до 150 - 0,2–0,15 гасв.150 - 0,1 га |  |
| **Предприятия коммунально-бытового обслуживания** |
| Предприятия бытового обслуживания | На 10 рабочих мест для предприятий мощностью, рабочих мест: 10–50 мест - 0,1–0,2 га 50–150 мест - 0,05–0,08 га св. 150 мест - 0,03–0,04 га |  |
| Производственные предприятия централизованного выполнения заказов | 0,52–1,2 га на объект |  |
| Прачечные | 0,1–0,2 га на объект |  |
| Фабрики-прачечные | 0,5–1,0 га на объект |  |
| Химчистки самообслуживания | 0,1–0,2 га на объект |  |
| Фабрики-химчистки | 0,5–1,0 га на объект |  |
| Бани | 0,2–0,4 га на объект |  |
| **Организации и учреждения управления, проектные организации,** **кредитно-финансовые учреждения и предприятия связи** |
| Отделения связи микрорайона, жилого района | Для обслуживаемого населения, групп: IV–V (до 9 тыс. чел.) - 0,07–0,08 гаIII–IV (9–18 тыс. чел.) - 0,09–0,1 гаII–III (20-25 тыс. чел.) - 0,11–0,12 га |  |
| Отделения связи поселка, сельского поселения | Для обслуживаемого населения групп: V–VI (0,5–2 тыс. чел.) - 0,3–0,35 гаIII–IV (2–6 тыс. чел.) - 0,4–0,45 га |  |
| Отделения банков | 0,2 га на объект при 2 операционных кассах 0,5 га на объект при 7 операционных кассах |  |
| Отделения и филиалы сберегательного банка | 0,05 га на объект при 3 операционных местах 0,4 га на объект при 20 операционных местах  |  |
| Организации и учреждения управления | В зависимости от этажности здания, м2 на 1 сотрудника: 44–18,5 м2 при этажности 3–5  |  |
| Городские, районные органы власти | В зависимости от этажности здания, м2 на 1 сотрудника: 54–30 м2 при этажности 3–5  |  |
| Поселковые и сельские органы власти | В зависимости от этажности здания, м2 на 1 сотрудника: 60–40 м2при этажности 2–3 |  |
| Проектные организации и конструкторские бюро | В зависимости от этажности здания, м2 на 1 сотрудника: 30–15 м2 при этажности 2–5  |  |
| Районные (городские народные суды) | 0,15 га на объект – при 1 судье 0,4 га - при 5 судьях 0,3 га - при 10 членах суда 0,5 га - при 25 членах суда |  |
| **Учреждения жилищно-коммунального хозяйства** |
| Жилищно-эксплуатационные организации микрорайона | 0,3 га на объект  |  |
| Жилищно-эксплуатационные организации жилого района | 1,0 га на объект  |  |
| Пункт приема вторичного сырья | 0,01 га на объект  |  |
| Гостиницы | При числе мест гостиницы, м2 на 1 место: от 25 до 100–55 м2св. 100 до 500–30 м2 |  |

Статья 27. Территориальная зона П 1.

Зона предприятий и складов V, IV классов опасности (с санитарной-защитной зоной 50-100 метров)

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства **зоны П1**:

| Код | Вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, код согласно классификатору | Объекты капитального строительства, разрешенные для размещения на земельных участках |
| --- | --- | --- |
|  | Основные |  |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | 1. Объекты инженерно-технического обеспечения:- котельные;- водопроводы;- водозаборы;- водопроводные очистные сооружения- канализационные сети;- канализационные очистные сооружения;- насосные станции;- линии электропередач;- трансформаторные подстанции;- газопроводы;- газораспределительные пункты;- линии связи;- телефонные станции2. Объекты, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг3. Стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники |
| 3.3 | Бытовое обслуживание | 1. Предприятия бытового обслуживания |
| 3.5.2 | Среднее и высшее профессиональное образование | 1. Профессиональные образовательные организации2. Профессиональные организации высшего образования3. Организации дополнительного профессионального образования |
| 3.9 | Обеспечение научной деятельности | 1. Научно-исследовательские организации |
| 3.10 | Ветеринарное обслуживание | 1. Ветеринарные учреждения |
| 4.1 | Деловое управление | 1. Административные подразделения фирм, организаций, предприятий2. Фирмы, агентства и т.п.3. Административно-деловые центры |
| 4.2 | Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) | 1. Торговые центры2. Торгово-развлекательные центры (торгово-развлекательные комплексы) |
| 4.3 | Рынки | 1. Предприятия оптовой торговли (рынки)2. Предприятия розничной торговли |
| 4.4 | Магазины | 1. Предприятия розничной торговли |
| 4.5 | Банковская и страховая деятельность | 1. Кредитно-финансовые и страховые организации2. Банки |
| 4.6 | Общественное питание | 1. Предприятия общественного питания |
| 4.8 | Развлечения | 1. Клубные и досугово-развлекательные учреждения2. Зрелищные учреждения (театры, кинотеатры, концертные залы, цирки и т.п.) |
| 4.9 | Обслуживание автотранспорта | 1. Автостоянки
2. Гаражный комплекс
 |
| 4.9.1 | Объекты придорожного сервиса | 1. Автостоянки2. Автозаправочные станции3. Станции технического обслуживания 4. Автомобильные мойки5. Магазины автозапчастей6. Предприятия общественного питания |
| 5.1 | Спорт | 1. Физкультурно-спортивные залы2. Спортивные сооружения3. Физкультурно-спортивные организации |
| 6.2 | Тяжелая промышленность | 1. Объекты тяжелой промышленности IV-V классов опасности2. Склады IV-V классов опасности |
| 6.2.1 | Автомобилестроительная промышленность | 1. Объекты автомобилестроительной промышленности IV-V классов опасности2. Склады IV-V классов опасности |
| 6.3 | Легкая промышленность | 1. Объекты легкой промышленности IV-V классов опасности2. Cклады IV-V классов опасности |
| 6.3.1 | Фармацевтическая промышленность | 1. Объекты фармацевтической промышленности IV-V классов опасности2. Склады IV-V классов опасности |
| 6.4 | Пищевая промышленность | 1. Объекты пищевой промышленности IV-V классов опасности2. Cклады IV-V классов опасности |
| 6.6 | Строительная промышленность | 1. Объекты строительной промышленности IV-V классов опасности2. Cклады IV-V классов опасности |
| 6.7 | Энергетика | 1. Объекты электросетевого хозяйства |
| 6.8 | Связь  | 1. Объекты связи, радиовещания, телевидения |
| 6.9 | Склады | 1. Склады IV-V классов опасности |
| 6.11 | Целлюлозно-бумажная промышленность | 1. Объекты целлюлозно-бумажной промышленности IV-V классов опасности2. Склады IV-V классов опасности |
| 7.1 | Железнодорожный транспорт | 1. Железнодорожные пути2. Пешеходные дорожки и тротуары3. Велосипедные дорожки4. Пешеходные переходы5. Мостовые сооружения6. Объекты, необходимые для обеспечения железнодорожного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания (в том числе железнодорожные вокзалы, железнодорожные станции, погрузочные площадки и склады IV-V классов опасности) |
| 7.2 | Автомобильный транспорт | 1. Автомобильные дороги2. Пешеходные дорожки и тротуары3. Велосипедные дорожки4. Пешеходные переходы5. Мостовые сооружения6. Объекты, необходимые для обеспечения автомобильного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания7. Посты органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения8. Автостоянки |
| 7.4 | Воздушный транспорт | 1. Вертолетные площадки |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка,  | 1. Объекты гражданской обороны2. Пожарные депо3. Объекты, необходимые для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба |
| 9.1 | Охрана природных территорий | − |
| 11.0 | Водные объекты |  |
| 11.1 | Общее пользование водными объектами | − |
| 11.2 | Специальное пользование водными объектами | 1. Пожарные водоемы, гидранты. |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | 1. Объекты улично-дорожной сети2. Автомобильные дороги3. Пешеходные дорожки и тротуары4. Пешеходные переходы5. Набережные6. Площади7. Проезды8. Мостовые сооружения9.Информационные стенды |
| 12.3 | Запас | − |
|  | Условно разрешенные |  |
| 6.2 | Тяжелая промышленность | 1. Объекты тяжелой промышленности III класса опасности2. Склады III класса опасности. |
| 6.3.1 | Автомобилестроительная промышленность | 1. Объекты автомобилестроительной промышленности III класса опасности2. Склады III класса опасности |
| 6.3 | Легкая промышленность | 1. Объекты легкой промышленности III класса опасности2. Cклады III класса опасности |
| 6.3.1 | Фармацевтическая промышленность | 1. Объекты фармацевтической промышленности III класса опасности2. Склады III класса опасности |
| 6.4 | Пищевая промышленность | 1. Объекты пищевой промышленности III класса опасности2. Cклады III классов опасности |
| 6.6 | Строительная промышленность | 1. Объекты строительной промышленности III класса опасности2. Cклады III класса опасности |
| 6.9 | Склады | 1. Склады III класса опасности |
|  | Вспомогательные |  |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | 1. Объекты инженерно-технического обеспечения:- котельные;- водопроводы;- водозаборы;- водопроводные очистные сооружения- канализационные сети;- канализационные очистные сооружения;- насосные станции;- линии электропередач;- трансформаторные подстанции, электростанции;- газопроводы;- газораспределительные пункты;- линии связи;- телефонные станции 2. Хозяйственные постройки |
| 4.9 | Обслуживание автотранспорта | 1. Автостоянки
 |

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны **П1**:

| № | Предельные размеры и параметры | Значения предельных размеров и параметров |
| --- | --- | --- |
| 1 | Минимальная площадь земельных участков | не устанавливается |
| 2 | Максимальная площадь земельных участков | не устанавливается |
| 3 | Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений |  |
| 3.1 | для объектов инженерно-технического обеспечения, автостоянок, автомобильных дорог, пешеходных дорожек и тротуаров, велосипедных дорожек, пешеходных переходов, мостовых сооружений, объектов, необходимых для обеспечения автомобильного движения, посадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, объектов электросетевого хозяйства, объектов связи, радиовещания, телевидения  | 0 м |
| 3.2 | для хозяйственных построек | 1 м |
| 3.3 | для других объектов капитального строительства | 3 м |
| 4 | Минимальный отступ от красной линии в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений |  |
| 4.1 | для объектов инженерно-технического обеспечения, автостоянок, автомобильных дорог, пешеходных дорожек и тротуаров, велосипедных дорожек, пешеходных переходов, мостовых сооружений, объектов, необходимых для обеспечения автомобильного движения, посадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, объектов электросетевого хозяйства, объектов связи, радиовещания, телевидения | 0 м |
| 4.2 | для пожарных депо | 10 м |
| 4.3 | для других объектов капитального строительства | 5 м |
| 5 | Предельная (максимальная) высота объектов капитального строительства | 12 м |
| 6 | Максимальный процент застройки в границах земельного участка |  |
| 6.1 | с основным видом разрешенного использования "Коммунальное обслуживание" или "Бытовое обслуживание" |  |
|  | - в случае размещения на земельном участке только объектов инженерно-технического обеспечения | 100 % |
|  | - в случае размещения на земельном участке иных объектов | 80 % |
| 6.2 | с видом разрешенного использования "Охрана природных территорий", "Водные объекты", "Общее пользование водными объектами", "Специальное пользование водными объектами", "Земельные участки (территории) общего пользования" или "Запас" | а) 5 % в случае, если для земельного участка дополнительно к основному виду разрешенного использования определен вспомогательный вид разрешенного использования "Коммунальное обслуживание"б) 0 % в иных случаях |
| 6.3 | с другими видами разрешенного использования | 80 % |
| 7 | Минимальный процент застройки в границах земельного участка |  |
| 7.1 | с видом разрешенного использования "Тяжелая промышленность", "Автомобилестроительная промышленность", "Легкая промышленность", "Фармацевтическая промышленность","Пищевая промышленность", "Строительная промышленность", "Энергетика" или "Склады" | 20 % |
| 7.2 | с другими видами разрешенного использования | не устанавливается  |

Статья 28. Территориальная зона П 2.

Зона предприятий и складов III класcа опасности (с санитарной-защитной зоной 300 метров)

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства **зоны П2**:

| Код | Вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, код согласно классификатору | Объекты капитального строительства, разрешенные для размещения на земельных участках |
| --- | --- | --- |
|  | Основные |  |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | 1. Объекты инженерно-технического обеспечения:- котельные;- водопроводы;- водозаборы;- водопроводные очистные сооружения- канализационные сети;- канализационные очистные сооружения;- насосные станции;- линии электропередач;- трансформаторные подстанции;- газопроводы;- газораспределительные пункты;- линии связи;- телефонные станции2. Объекты, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг3. Стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники |
| 3.3 | Бытовое обслуживание | 1. Предприятия бытового обслуживания |
| 3.5.2 | Среднее и высшее профессиональное образование | 1. Профессиональные образовательные организации2. Профессиональные организации высшего образования3. Организации дополнительного профессионального образования |
| 3.9 | Обеспечение научной деятельности | 1. Научно-исследовательские организации |
| 3.10 | Ветеринарное обслуживание | 1. Ветеринарные учреждения |
| 4.1 | Деловое управление | 1. Административные подразделения фирм, организаций, предприятий2. Фирмы, агентства и т.п.3. Административно-деловые центры |
| 4.5 | Банковская и страховая деятельность | 1. Кредитно-финансовые и страховые организации2. Банки |
| 4.6 | Общественное питание | 1. Предприятия общественного питания |
| 4.9 | Обслуживание автотранспорта | 1. Автостоянки |
| 4.9.1 | Объекты придорожного сервиса | 1. Автостоянки2. Автозаправочные станции3. Станции технического обслуживания 4. Автомобильные мойки5. Магазины автозапчастей6. Предприятия общественного питания |
| 6.2 | Тяжелая промышленность | 1. Объекты тяжелой промышленности III класcа опасности2. Склады III класcа опасности |
| 6.2.1 | Автомобилестроительная промышленность | 1. Объекты автомобилестроительной промышленности III класса опасности2. Склады III класса опасности |
| 6.3 | Легкая промышленность | 1. Объекты легкой промышленности III класса опасности2. Cклады III класса опасности |
| 6.3.1 | Фармацевтическая промышленность | 1. Объекты фармацевтической промышленности III класса опасности2. Склады III класса опасности |
| 6.4 | Пищевая промышленность | 1. Объекты пищевой промышленности III класса опасности2. Cклады III класса опасности |
| 6.6 | Строительная промышленность | 1. Объекты строительной промышленности III класса2. Cклады III класса опасности |
| 6.7 | Энергетика | 1. Объекты электросетевого хозяйства |
| 6.8 | Связь  | 1. Объекты связи, радиовещания, телевидения |
| 6.9 | Склады | 1. Склады III класса опасности |
| 6.11 | Целлюлозно-бумажная промышленность | 1. Объекты целлюлозно-бумажной промышленности III класса опасности2. Склады III класса опасности |
| 7.1 | Железнодорожный транспорт | 1. Железнодорожные пути2. Пешеходные дорожки и тротуары3. Велосипедные дорожки4. Пешеходные переходы5. Мостовые сооружения6. Объекты, необходимые для обеспечения железнодорожного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания (в том числе железнодорожные вокзалы, железнодорожные станции, погрузочные площадки и склады III класса опасности) |
| 7.2 | Автомобильный транспорт | 1. Автомобильные дороги2. Пешеходные дорожки и тротуары3. Велосипедные дорожки4. Пешеходные переходы5. Мостовые сооружения6. Объекты, необходимые для обеспечения автомобильного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания7. Посты органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения8. Автостоянки |
| 7.4 | Воздушный транспорт | 1. Вертолетные площадки |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка,  | 1. Объекты гражданской обороны2. Пожарные депо3. Объекты, необходимые для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба |
| 9.1 | Охрана природных территорий | − |
| 11.0 | Водные объекты | 1 Пожарные водоемы, гидранты. |
| 11.1 | Общее пользование водными объектами | − |
| 11.2 | Специальное пользование водными объектами | − |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | 1. Объекты улично-дорожной сети2. Автомобильные дороги3. Пешеходные дорожки и тротуары4. Пешеходные переходы5. Набережные6. Площади7. Проезды8. Мостовые сооружения |
| 12.3 | Запас | − |
|  | Условно разрешенные |  |
| 4.2 | Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) | 1. Торговые центры2. Торгово-развлекательные центры (торгово-развлекательные комплексы) |
| 4.3 | Рынки | 1. Предприятия оптовой торговли (рынки)2. Предприятия розничной торговли |
| 4.4 | Магазины | 1. Предприятия розничной торговли |
| 4.8 | Развлечения | 1. Клубные и досугово-развлекательные учреждения2. Зрелищные учреждения (театры, кинотеатры, концертные залы, цирки и т.п.) |
| 5.1 | Спорт | 1. Физкультурно-спортивные залы2. Спортивные сооружения3. Физкультурно-спортивные организации |
|  | Вспомогательные |  |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | 1. Объекты инженерно-технического обеспечения:- котельные;- водопроводы;- водозаборы;- водопроводные очистные сооружения- канализационные сети;- канализационные очистные сооружения;- насосные станции;- линии электропередач;- трансформаторные подстанции;- газопроводы;- газораспределительные пункты;- линии связи;- телефонные станции 2. Хозяйственные постройки |
| 4.9 | Обслуживание автотранспорта | 1. Автостоянки |

1. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства **зоны П2**:

| **№** | **Предельные размеры и параметры** | **Значения предельных размеров и параметров** |
| --- | --- | --- |
| **1** | **Площадь земельных участков** |  |
| 1.1 | Здания и сооружения | Размер участка промышленного предприятия (максимальный и минимальный) принимается равным отношению площади его застройки к показателю плотности застройки площадок производственных предприятий (максимальный и минимальный) (в %) в соответствии с рекомендуемыми предельными параметрами разрешенного строительства для зоны П.2. |
| 1.2 | для объектов неуказанных в таблице 3:- минимальный размер земельного участка;- максимальный размер земельного участка. | 0,03 га20 га |
| **2** | **Максимальный процент застройки в границах земельного участка** |  |
| 2.1 | Коэффициент застройки земельного участка (отношение суммы площадей застройки всех зданий и сооружений к площади земельного участка) объектами капитального строительства данной зоны  | см. таблицу 3 |
| 2.2 | в случае размещения на земельном участке только объектов инженерно-технического обеспечения | 100 % |
| 2.3 | с видом разрешенного использования "Охрана природных территорий", "Водные объекты", "Земельные участки (территории) общего пользования" или "Запас" | а) 5 % в случае, если для земельного участка дополнительно к основному виду разрешенного использования определен вспомогательный вид разрешенного использования "Коммунальное обслуживание"б) 0 % в иных случаях |
| 2.4 | максимальный процент застройки земельного участка иными объектами капитального строительства данной зоны составляет: | 60% |
| **3** | **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений** |  |
| 3.1 | для объектов инженерно-технического обеспечения, автостоянок, автомобильных дорог, пешеходных дорожек и тротуаров, велосипедных дорожек, пешеходных переходов, мостовых сооружений | 0 м |
| 3.2 | для зданий и сооружений | 1 м |
| **4** | **Минимальный отступ от красной линии в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений** |  |
| 4.1 | до красных линий улиц от объекта капитального строительства  | 5 м |
| 4.2 | для объектов инженерно-технического обеспечения, автостоянок, автомобильных дорог, пешеходных дорожек и тротуаров, велосипедных дорожек, пешеходных переходов, мостовых сооружений | 0 м |
| 4.3 | для других объектов капитального строительства | 5 м |
| **5** | **Площадь участков, предназначенных для озеленения, должна составлять не менее****Максимальный размер участков, предназначенных для озеленения, не должен превышать** | 3 м.кв. на одного работающего в наиболее многочисленной смене. 15% площади предприятия. |
| **6** | **Предельная (максимальная) высота объектов капитального строительства** |  |
| 6.1 | Максимальная высота вновь размещаемых и реконструируемых объектов капитального строительства, отнесенных к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования, не должна превышать | 5 этажей  |

Статья 29. Территориальная зона П 3.

Зона предприятий и складов II класcа опасности (с санитарной-защитной зоной 500 метров)

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства **зоны П3**:

| Код | Вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, код согласно классификатору | Объекты капитального строительства, разрешенные для размещения на земельных участках |
| --- | --- | --- |
|  | Основные |  |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | 1. Объекты инженерно-технического обеспечения:- котельные;- водопроводы;- водозаборы;- водопроводные очистные сооружения- канализационные сети;- канализационные очистные сооружения;- насосные станции;- линии электропередач;- трансформаторные подстанции;- газопроводы;- газораспределительные пункты;- линии связи;- телефонные станции2. Объекты, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг3. Стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники |
| 3.3 | Бытовое обслуживание | 1. Предприятия бытового обслуживания |
| 3.5.2 | Среднее и высшее профессиональное образование | 1. Профессиональные образовательные организации2. Профессиональные организации высшего образования3. Организации дополнительного профессионального образования |
| 3.9 | Обеспечение научной деятельности | 1. Научно-исследовательские организации |
| 3.10 | Ветеринарное обслуживание | 1. Ветеринарные учреждения |
| 4.1 | Деловое управление | 1. Административные подразделения фирм, организаций, предприятий2. Фирмы, агентства и т.п.3. Административно-деловые центры |
| 4.5 | Банковская и страховая деятельность | 1. Кредитно-финансовые и страховые организации2. Банки |
| 4.6 | Общественное питание | 1. Предприятия общественного питания |
| 4.9 | Обслуживание автотранспорта | 1. Автостоянки |
| 4.9.1 | Объекты придорожного сервиса | 1. Автостоянки2. Автозаправочные станции3. Станции технического обслуживания 4. Автомобильные мойки5. Магазины автозапчастей6. Предприятия общественного питания |
| 6.2 | Тяжелая промышленность | 1. Объекты тяжелой промышленности II класcа опасности2. Склады II класcа опасности |
| 6.2.1 | Автомобилестроительная промышленность | 1. Объекты автомобилестроительной промышленности II класса опасности2. Склады II класса опасности |
| 6.3 | Легкая промышленность | 1. Объекты легкой промышленности II класса опасности2. Cклады II класса опасности |
| 6.3.1 | Фармацевтическая промышленность | 1. Объекты фармацевтической промышленности II класса опасности2. Склады II класса опасности |
| 6.4 | Пищевая промышленность | 1. Объекты пищевой промышленности II класса опасности2. Cклады II класса опасности |
| 6.6 | Строительная промышленность | 1. Объекты строительной промышленности II класса2. Cклады II класса опасности |
| 6.7 | Энергетика | 1. Объекты электросетевого хозяйства |
| 6.8 | Связь  | 1. Объекты связи, радиовещания, телевидения |
| 6.9 | Склады | 1. Склады II класса опасности |
| 6.11 | Целлюлозно-бумажная промышленность | 1. Объекты целлюлозно-бумажной промышленности II класса опасности2. Склады II класса опасности |
| 7.1 | Железнодорожный транспорт | 1. Железнодорожные пути2. Пешеходные дорожки и тротуары3. Велосипедные дорожки4. Пешеходные переходы5. Мостовые сооружения6. Объекты, необходимые для обеспечения железнодорожного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания (в том числе железнодорожные вокзалы, железнодорожные станции, погрузочные площадки и склады II класса опасности) |
| 7.2 | Автомобильный транспорт | 1. Автомобильные дороги2. Пешеходные дорожки и тротуары3. Велосипедные дорожки4. Пешеходные переходы5. Мостовые сооружения6. Объекты, необходимые для обеспечения автомобильного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания7. Посты органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения8. Автостоянки |
| 7.4 | Воздушный транспорт | 1. Вертолетные площадки |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка,  | 1. Объекты гражданской обороны2. Пожарные депо3. Объекты, необходимые для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба |
| 9.1 | Охрана природных территорий | − |
| 11.0 | Водные объекты | − |
| 11.1 | Общее пользование водными объектами | 1. Пожарные водоемы, гидранты. |
| 11.2 | Специальное пользование водными объектами | − |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | 1. Объекты улично-дорожной сети2. Автомобильные дороги3. Пешеходные дорожки и тротуары4. Пешеходные переходы5. Набережные6. Площади7. Проезды8. Мостовые сооружения |
| 12.3 | Запас | − |
|  | Условно разрешенные |  |
| 4.2 | Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) | 1. Торговые центры2. Торгово-развлекательные центры (торгово-развлекательные комплексы) |
| 4.3 | Рынки | 1. Предприятия оптовой торговли (рынки)2. Предприятия розничной торговли |
| 4.4 | Магазины | 1. Предприятия розничной торговли |
| 4.8 | Развлечения | 1. Клубные и досугово-развлекательные учреждения2. Зрелищные учреждения (театры, кинотеатры, концертные залы, цирки и т.п.) |
| 5.1 | Спорт | 1. Физкультурно-спортивные залы2. Спортивные сооружения3. Физкультурно-спортивные организации |
|  | Вспомогательные |  |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | 1. Объекты инженерно-технического обеспечения:- котельные;- водопроводы;- водозаборы;- водопроводные очистные сооружения- канализационные сети;- канализационные очистные сооружения;- насосные станции;- линии электропередач;- трансформаторные подстанции;- газопроводы;- газораспределительные пункты;- линии связи;- телефонные станции 2. Хозяйственные постройки |
| 4.9 | Обслуживание автотранспорта | 1. Автостоянки |

1. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства **зоны П3**:

| **№** | **Предельные размеры и параметры** | **Значения предельных размеров и параметров** |
| --- | --- | --- |
| **1** | **Площадь земельных участков** |  |
| 1.1 | Здания и сооружения | Размер участка промышленного предприятия (максимальный и минимальный) принимается равным отношению площади его застройки к показателю плотности застройки площадок производственных предприятий (максимальный и минимальный) (в %) в соответствии с рекомендуемыми предельными параметрами разрешенного строительства для зоны П.3. |
| 1.2 | для объектов неуказанных в таблице 3:- минимальный размер земельного участка;- максимальный размер земельного участка. | 0,03 га20 га |
| **2** | **Максимальный процент застройки в границах земельного участка** |  |
| 2.1 | Коэффициент застройки земельного участка (отношение суммы площадей застройки всех зданий и сооружений к площади земельного участка) объектами капитального строительства данной зоны  | см. таблицу 3 |
| 2.2 | в случае размещения на земельном участке только объектов инженерно-технического обеспечения | 100 % |
| 2.3 | с видом разрешенного использования "Охрана природных территорий", "Водные объекты", "Земельные участки (территории) общего пользования" или "Запас" | а) 5 % в случае, если для земельного участка дополнительно к основному виду разрешенного использования определен вспомогательный вид разрешенного использования "Коммунальное обслуживание"б) 0 % в иных случаях |
| 2.4 | максимальный процент застройки земельного участка иными объектами капитального строительства данной зоны составляет: | 60% |
| **3** | **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений** |  |
| 3.1 | для объектов инженерно-технического обеспечения, автостоянок, автомобильных дорог, пешеходных дорожек и тротуаров, велосипедных дорожек, пешеходных переходов, мостовых сооружений | 0 м |
| 3.2 | для зданий и сооружений | 1 м |
| **4** | **Минимальный отступ от красной линии в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений** |  |
| 4.1 | до красных линий улиц от объекта капитального строительства  | 5 м |
| 4.2 | для объектов инженерно-технического обеспечения, автостоянок, автомобильных дорог, пешеходных дорожек и тротуаров, велосипедных дорожек, пешеходных переходов, мостовых сооружений | 0 м |
| 4.3 | для других объектов капитального строительства | 5 м |
| **5** | **Площадь участков, предназначенных для озеленения, должна составлять не менее****Максимальный размер участков, предназначенных для озеленения, не должен превышать** | 3 м.кв. на одного работающего в наиболее многочисленной смене. 15% площади предприятия. |
| **6** | **Предельная (максимальная) высота объектов капитального строительства** |  |
| 6.1 | Максимальная высота вновь размещаемых и реконструируемых объектов капитального строительства, отнесенных к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования, не должна превышать | 5 этажей  |

Статья 30. Территориальная зона П 4.

Зона промышленных парков V класса опасности (с санитарной-защитной зоной 0-50 метров)

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства **зоны П 4**:

| Код | Вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, код согласно классификатору | Объекты капитального строительства, разрешенные для размещения на земельных участках |
| --- | --- | --- |
|  | Основные |  |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | 1. Объекты инженерно-технического обеспечения:- котельные;- водопроводы;- водозаборы;- водопроводные очистные сооружения- канализационные сети;- канализационные очистные сооружения;- насосные станции;- линии электропередач;- трансформаторные подстанции;- газопроводы;- газораспределительные пункты;- линии связи;- телефонные станции2. Объекты, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг3. Стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники |
| 3.3 | Бытовое обслуживание | 1. Предприятия бытового обслуживания |
| 3.5.2 | Среднее и высшее профессиональное образование | 1. Профессиональные образовательные организации2. Профессиональные организации высшего образования3. Организации дополнительного профессионального образования |
| 3.9 | Обеспечение научной деятельности | 1. Научно-исследовательские организации |
| 3.10 | Ветеринарное обслуживание | 1. Ветеринарные учреждения |
| 4.1 | Деловое управление | 1. Административные подразделения фирм, организаций, предприятий2. Фирмы, агентства и т.п.3. Административно-деловые центры |
| 4.2 | Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) | 1. Торговые центры2. Торгово-развлекательные центры (торгово-развлекательные комплексы) |
| 4.3 | Рынки | 1. Предприятия оптовой торговли (рынки)2. Предприятия розничной торговли |
| 4.4 | Магазины | 1. Предприятия розничной торговли |
| 4.5 | Банковская и страховая деятельность | 1. Кредитно-финансовые и страховые организации2. Банки |
| 4.6 | Общественное питание | 1. Предприятия общественного питания |
| 4.8 | Развлечения | 1. Клубные и досугово-развлекательные учреждения2. Зрелищные учреждения (театры, кинотеатры, концертные залы, цирки и т.п.) |
| 4.9 | Обслуживание автотранспорта | 1. Автостоянки |
| 4.9.1 | Объекты придорожного сервиса | 1. Автостоянки2. Автозаправочные станции3. Станции технического обслуживания 4. Автомобильные мойки5. Магазины автозапчастей6. Предприятия общественного питания |
| 5.1 | Спорт | 1. Физкультурно-спортивные залы2. Спортивные сооружения3. Физкультурно-спортивные организации |
| 6.2 | Тяжелая промышленность | 1. Объекты тяжелой промышленности V класса опасности2. Склады V класса опасности |
| 6.2.1 | Автомобилестроительная промышленность | 1. Объекты автомобилестроительной промышленности V класса опасности2. Склады V класса опасности |
| 6.3 | Легкая промышленность | 1. Объекты легкой промышленности V класса опасности2. Cклады V класса классов опасности |
| 6.3.1 | Фармацевтическая промышленность | 1. Объекты фармацевтической промышленности V класса опасности2. Склады V класса опасности |
| 6.4 | Пищевая промышленность | 1. Объекты пищевой промышленности V класса классов опасности2. Cклады V класса классов опасности |
| 6.6 | Строительная промышленность | 1. Объекты строительной промышленности V класса опасности2. Cклады V класса опасности |
| 6.7 | Энергетика | 1. Объекты электросетевого хозяйства |
| 6.8 | Связь  | 1. Объекты связи, радиовещания, телевидения |
| 6.9 | Склады | 1. Склады V класса опасности |
| 6.11 | Целлюлозно-бумажная промышленность | 1. Объекты целлюлозно-бумажной промышленности V класса опасности2. Склады V класса опасности |
| 7.1 | Железнодорожный транспорт | 1. Железнодорожные пути2. Пешеходные дорожки и тротуары3. Велосипедные дорожки4. Пешеходные переходы5. Мостовые сооружения6. Объекты, необходимые для обеспечения железнодорожного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания (в том числе железнодорожные вокзалы, железнодорожные станции, погрузочные площадки и склады V класса опасности) |
| 7.2 | Автомобильный транспорт | 1. Автомобильные дороги2. Пешеходные дорожки и тротуары3. Велосипедные дорожки4. Пешеходные переходы5. Мостовые сооружения6. Объекты, необходимые для обеспечения автомобильного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания7. Посты органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения8. Автостоянки |
| 7.4 | Воздушный транспорт | 1. Вертолетные площадки |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка,  | 1. Объекты гражданской обороны2. Пожарные депо3. Объекты, необходимые для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба |
| 9.1 | Охрана природных территорий | − |
| 11.0 | Водные объекты | − |
| 11.1 | Общее пользование водными объектами | 1.Пожарные водоемы, гидранты. |
| 11.2 | Специальное пользование водными объектами | − |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | 1. Объекты улично-дорожной сети2. Автомобильные дороги3. Пешеходные дорожки и тротуары4. Пешеходные переходы5. Набережные6. Площади7. Проезды8. Мостовые сооружения |
| 12.3 | Запас | − |
|  | Условно разрешенные |  |
| 6.2 | Тяжелая промышленность | 1. Объекты тяжелой промышленности IV класса опасности2. Склады IV класса опасности. |
| 6.3.1 | Автомобилестроительная промышленность | 1. Объекты автомобилестроительной промышленности IV класса опасности2. Склады IV класса опасности |
| 6.3 | Легкая промышленность | 1. Объекты легкой промышленности IV класса опасности2. Cклады IV класса опасности |
| 6.3.1 | Фармацевтическая промышленность | 1. Объекты фармацевтической промышленности IV класса опасности2. Склады IV класса опасности |
| 6.4 | Пищевая промышленность | 1. Объекты пищевой промышленности IV класса опасности2. Cклады IV классов опасности |
| 6.6 | Строительная промышленность | 1. Объекты строительной промышленности IV класса опасности2. Cклады IV класса опасности |
| 6.9 | Склады | 1. Склады IV класса опасности |
|  | Вспомогательные |  |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | 1. Объекты инженерно-технического обеспечения:- котельные;- водопроводы;- водозаборы;- водопроводные очистные сооружения- канализационные сети;- канализационные очистные сооружения;- насосные станции;- линии электропередач;- трансформаторные подстанции;- газопроводы;- газораспределительные пункты;- линии связи;- телефонные станции 2. Хозяйственные постройки |
| 4.9 | Обслуживание автотранспорта | 1. Автостоянки |

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны **П4**:

| № | Предельные размеры и параметры | Значения предельных размеров и параметров |
| --- | --- | --- |
| 1 | Минимальная площадь земельных участков | не устанавливается |
| 2 | Максимальная площадь земельных участков | не устанавливается |
| 3 | Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений |  |
| 3.1 | для объектов инженерно-технического обеспечения, автостоянок, автомобильных дорог, пешеходных дорожек и тротуаров, велосипедных дорожек, пешеходных переходов, мостовых сооружений, объектов, необходимых для обеспечения автомобильного движения, посадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, объектов электросетевого хозяйства, объектов связи, радиовещания, телевидения  | 0 м |
| 3.2 | для хозяйственных построек | 1 м |
| 3.3 | для других объектов капитального строительства | 3 м |
| 4 | Минимальный отступ от красной линии в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений |  |
| 4.1 | для объектов инженерно-технического обеспечения, автостоянок, автомобильных дорог, пешеходных дорожек и тротуаров, велосипедных дорожек, пешеходных переходов, мостовых сооружений, объектов, необходимых для обеспечения автомобильного движения, посадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, объектов электросетевого хозяйства, объектов связи, радиовещания, телевидения | 0 м |
| 4.2 | для пожарных депо | 10 м |
| 4.3 | для других объектов капитального строительства | 5 м |
| 5 | Предельная (максимальная) высота объектов капитального строительства | 12 м |
| 6 | Максимальный процент застройки в границах земельного участка |  |
| 6.1 | с основным видом разрешенного использования "Коммунальное обслуживание" или "Бытовое обслуживание" |  |
|  | - в случае размещения на земельном участке только объектов инженерно-технического обеспечения | 100 % |
|  | - в случае размещения на земельном участке иных объектов | 80 % |
| 6.2 | с видом разрешенного использования "Охрана природных территорий", "Водные объекты", "Общее пользование водными объектами", "Специальное пользование водными объектами", "Земельные участки (территории) общего пользования" или "Запас" | а) 5 % в случае, если для земельного участка дополнительно к основному виду разрешенного использования определен вспомогательный вид разрешенного использования "Коммунальное обслуживание"б) 0 % в иных случаях |
| 6.3 | с другими видами разрешенного использования | 80 % |
| 7 | Минимальный процент застройки в границах земельного участка |  |
| 7.1 | с видом разрешенного использования "Тяжелая промышленность", "Автомобилестроительная промышленность", "Легкая промышленность", "Фармацевтическая промышленность","Пищевая промышленность", "Строительная промышленность", "Энергетика" или "Склады" | 20 % |
| 7.2 | с другими видами разрешенного использования | не устанавливается  |

Таблица 3

| **Отрасль производства, предприятия (производства)** | **Плотность застройки** **мин. - макс. %** |
| --- | --- |
| **1** | **2** |
| Химическая промышленность | 28-50 |
| Энергетика | 21-38 |
| Автопром | 50-55 |
| Целлюлозно-бумажные производства | 35-40 |
| Нефтепереработка | 32-55 |
| Газовая промышленность | 25-45 |
| Электротехнические производства | 45-85 |
| Радиотехнические производства | 50-60 |
| Химико-фармацевтические производства | 32-40 |
| Местная промышленность | 52-74 |
| Металлургия | 25-50 |
| Цветная металлургия | 38-45 |
| Машиностроение | 50-52 |
| Химическое машиностроение | 50-55 |
| Станкостроение | 50-60 |
| Приборостроение | 30-55 |
| Сельскохозяйственного машиностроения | 52-56 |
| Строительно-дорожное машиностроение | 50-63 |
| Производство оборудования | 55-57 |
| Производство строительных материалов | 27-63 |
| Лесная промышленность | 20-53 |
| Текстильные производства | 45-60 |
| Легкая промышленность | 27-60 |
| Пищевая промышленность | 33-55 |
| Молочная промышленность | 36-45 |
| Заготовки | 40-42 |
| Издательская деятельность | 50 |
| Услуги по обслуживанию и ремонту транспортных средств | 27-65 |
| Автобусные, парки | 50-60 |
| Парки грузового автомобильного транспорта | 45-50 |
| Таксопарки | 52-58 |
| Гаражи | 50-70 |
| Станции технического обслуживания автомобилей | 20-40 |
| Автозаправочные станции | 13-16 |
| Ремонт техники | 35-60 |
| Предприятия по поставкам продукции  | 40 |
| Предприятия по поставкам металлопродукции  | 35 |
| Водное хозяйство | 50 |

Статья 31. Территориальная зона СХ 1

Зона сельскохозяйственного назначения.

Зона предназначена для ведения сельского хозяйства, личного подсобного хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, огородничества, размещения объектов сельскохозяйственного назначения. В составе зоны могут выделяться сельскохозяйственные угодья – пашни, сенокосы, пастбища, земли занятые многолетними насаждениями (садами). Градостроительные регламенты на сельскохозяйственные угодья не распространяются.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| № | Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, код согласно классификатору | Объекты капитального строительства, разрешенные для размещения на земельных участках |
| --- | --- | --- |
| 1 | Основные |  |
| 1.1 | Сельскохозяйственное использование, 1.0-1.19 | 1. Объекты сельскохозяйственного назначения- тепличные хозяйства- фермы- сельскохозяйственные производственные центры- выращивание сельскохозяйственной продукции- здания для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции- пасеки |
| 2.0 | Жилая застройка | 1.Садовые дома2.Хозяйственные строения и сооружения |
| 9.1 | Охрана природных территорий | − |
| 11.0 | Водные объекты | − |
| 11.1 | Общее пользование водными объектами | − |
| 11.2 | Специальное пользование водными объектами | Пожарные водоемы, гидранты |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | 1. Объекты улично-дорожной сети2. Автомобильные дороги3. Пешеходные дорожки и тротуары4. Пешеходные переходы5. Набережные6. Площади7. Проезды8. Мостовые сооружения9.Информационные стенды |
| 12.3 | Запас | − |
| 2 | Условно-разрешенные |  |
| 1.15 | Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции | 1.Коллективные овощные погреба |
| 1.18 | Обеспечение сельскохозяйственного производства | 1.Гаражи для хранения сельскохозяйственной техники и автомобилей |
| 1.7 | Животноводство | 1.Постройки для содержания мелких животных2.Постройки для производства и хранения сельскохозяйственной продукции |
| 2.0 | Жилая застройка | 1.Помещения для охраны садов |
| 3.4 | Здравоохранение | 1.Пункты оказания первой медицинской помощи, аптеки |
| 3.10 | Ветеринарное обслуживание | 1.Ветлечебницы с содержанием животных |
| 4.3 | Рынки | 1.Временные торговые объекты (киоски ,лоточная торговля, павильоны розничной торговли) |
| 6.8 | Связь | Антенны сотовой, радиорелейной ,спутниковой связи |
| 6.9 | Склады | - |
| 3 | Вспомогательные |  |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | 1. Объекты инженерно-технического обеспечения:- котельные;- водопроводы;- водозаборы;- канализационные сети;- насосные станции;- линии электропередач;- трансформаторные подстанции;- газопроводы;- газораспределительные пункты;- линии связи;- телефонные станции 2. Хозяйственные постройки |
| 4.9 | Обслуживание автотранспорта | 1. Автостоянки, не предназначенные для хранения грузовых автомобилей |

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

| № | Предельные размеры и параметры | Значения предельных размеров и параметров |
| --- | --- | --- |
| 1 | Площадь земельных участков |  |
| 1.1 | Для садоводства:- минимальный размер земельного участка;- максимальный размер земельного участка. | 0,03 га0,2 га |
| 1.2 | Для индивидуального жилищного строительства: - минимальный размер земельного участка:- максимальный размер земельного участка: | 0,04 га.0,2 га. |
| 1.3 | с другими видами разрешенного использования:- минимальный размер земельного участка;- максимальный размер земельного участка. | 0,03 га2 га |
| 2 | Максимальная площадь земельных участков | не устанавливается |
| 3 | Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений |  |
| 3.1 | для объектов инженерно-технического обеспечения, автостоянок, автомобильных дорог, пешеходных дорожек и тротуаров, велосипедных дорожек, пешеходных переходов, мостовых сооружений | 0 м |
| 3.2 | для хозяйственных построек | 1 м |
| 3.3 | для других объектов капитального строительства | 3 м |
| 4 | Минимальный отступ от красной линии в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений |  |
| 4.1 | для объектов инженерно-технического обеспечения, автостоянок, автомобильных дорог, пешеходных дорожек и тротуаров, велосипедных дорожек, пешеходных переходов, мостовых сооружений | 0 м |
| 4.2 | для других объектов капитального строительства | 5 м |
| 5 | Предельная (максимальная) высота объектов капитального строительства | 6 м |
| 6 | Максимальный процент застройки в границах земельного участка |  |
| 6.1 | максимальный процент застройки земельного участка объектами жилищного строительства и хозяйственными постройками: | 40% |
| 6.2 | с основным видом разрешенного использования "Коммунальное обслуживание" | 100 % |
| 6.3 | с видом разрешенного использования "Охрана природных территорий", "Водные объекты", "Общее пользование водными объектами", "Специальное пользование водными объектами", "Земельные участки (территории) общего пользования" или "Запас" | а) 5 % в случае, если для земельного участка дополнительно к основному виду разрешенного использования определен вспомогательный вид разрешенного использования "Коммунальное обслуживание"б) 0 % в иных случаях |
| 6.4 | с другими видами разрешенного использования | 80 % |

Статья 32. Территориальная зона СХ 2

Зона сельскохозяйственного назначения в границе населенного пункта

Земельные участки в составе зоны сельскохозяйственного использования в населенных пунктах используются в целях ведения сельскохозяйственного производства

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| № | Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, код согласно классификатору | Объекты капитального строительства, разрешенные для размещения на земельных участках |
| --- | --- | --- |
| 1 | Основные |  |
| 1.1 | Сельскохозяйственное использование, 1.0 – 1.19 | 1. Объекты сельскохозяйственного назначения- тепличные хозяйства- фермы- сельскохозяйственные производственные центры- выращивание сельскохозяйственной продукции- здания для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции- объекты животноводства и птицеводства- пасеки |
| 9.1 | Охрана природных территорий | − |
| 11.0 | Водные объекты | − |
| 11.1 | Общее пользование водными объектами | − |
| 11.2 | Специальное пользование водными объектами | − |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | 1. Объекты улично-дорожной сети2. Автомобильные дороги3. Пешеходные дорожки и тротуары4. Пешеходные переходы5. Набережные6. Площади7. Проезды8. Мостовые сооружения9. Информационные стенды |
| 12.3 | Запас | − |
| **2** | **Условно- разрешеннные** |  |
| 1.18 | Обеспечение сельскохозяйственного производства | 1.Гаражи для хранения сельскохозяйственной техники и автомобилей |
| 3.4 | Здравоохранение | 1.Пункты оказания первой медицинской помощи, аптеки |
| 4.3 | Рынки | 1.Временные торговые объекты(киоски ,лоточная торговля, павильоны розничной торговли) |
| 6.8 | Связь | Антенны сотовой, радиорелейной ,спутниковой связи |
| 3 | Вспомогательные |  |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | 1. Объекты инженерно-технического обеспечения:- котельные;- водопроводы;- водозаборы;- канализационные сети;- насосные станции;- линии электропередач;- трансформаторные подстанции;- газопроводы;- газораспределительные пункты;- линии связи;- телефонные станции 2. Хозяйственные постройки |
| 4.9 | Обслуживание автотранспорта | 1. Автостоянки, не предназначенные для хранения грузовых автомобилей |

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

| № | Предельные размеры и параметры | Значения предельных размеров и параметров |
| --- | --- | --- |
| 1 | Минимальная площадь земельных участков | не устанавливается |
| 2 | Максимальная площадь земельных участков | не устанавливается |
| 3 | Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений |  |
| 3.1 | для объектов инженерно-технического обеспечения, автостоянок, автомобильных дорог, пешеходных дорожек и тротуаров, велосипедных дорожек, пешеходных переходов, мостовых сооружений | 0 м |
| 3.2 | для хозяйственных построек | 1 м |
| 3.3 | для других объектов капитального строительства | 3 м |
| 4 | Минимальный отступ от красной линии в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений |  |
| 4.1 | для объектов инженерно-технического обеспечения, автостоянок, автомобильных дорог, пешеходных дорожек и тротуаров, велосипедных дорожек, пешеходных переходов, мостовых сооружений | 0 м |
| 4.2 | для других объектов капитального строительства | 5 м |
| 5 | Предельная (максимальная) высота объектов капитального строительства | 6 м |
| 6 | Максимальный процент застройки в границах земельного участка |  |
| 6.1 | с основным видом разрешенного использования "Коммунальное обслуживание" | 100 % |
| 6.2 | с видом разрешенного использования "Охрана природных территорий", "Водные объекты", "Общее пользование водными объектами", "Специальное пользование водными объектами", "Земельные участки (территории) общего пользования" или "Запас" | а) 5 % в случае, если для земельного участка дополнительно к основному виду разрешенного использования определен вспомогательный вид разрешенного использования "Коммунальное обслуживание"б) 0 % в иных случаях |
| 6.3 | с другими видами разрешенного использования | 80 % |

Статья 33. Территориальная зона Р 2

Зона предназначена для организации парков, скверов, бульваров, используемых в целях кратковременного отдыха, проведения досуга населения.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| № | Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, код согласно классификатору | Объекты капитального строительства, разрешенные для размещения на земельных участках |
| --- | --- | --- |
| 1 | Основные |  |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | 1. Объекты инженерно-технического обеспечения:- котельные;- водопроводы;- водозаборы;- канализационные сети;- насосные станции;- линии электропередач;- трансформаторные подстанции;- газопроводы;- газораспределительные пункты;- линии связи;- телефонные станции |
| 5.1 | Спорт | 1. Физкультурно-спортивные залы2. Спортивные сооружения3. Физкультурно-спортивные организации |
| 5.4 | Причалы для маломерных судов | 1. Сооружения, предназначенные для причаливания, хранения и обслуживания маломерных судов |
| 9.1 | Охрана природных территорий | − |
| 11.0 | Водные объекты | − |
| 11.1 | Общее пользование водными объектами | − |
| 11.2 | Специальное пользование водными объектами | - |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | 1. Парки, скверы, бульвары2. Автомобильные дороги3. Пешеходные дорожки и тротуары4. Пешеходные переходы5. Набережные6. Площади7. Проезды8. Мостовые сооружения9. Объекты улично-дорожной сети |
| 12.3 | Запас | − |
| 2 | Вспомогательные |  |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | 1. Объекты инженерно-технического обеспечения:- котельные;- водопроводы;- водозаборы;- канализационные сети;- насосные станции;- линии электропередач;- трансформаторные подстанции;- газопроводы;- газораспределительные пункты;- линии связи;- телефонные станции 2. Хозяйственные постройки |
| 4.9 | Обслуживание автотранспорта | 1. Автостоянки, не предназначенные для хранения грузовых автомобилей |

1. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

| **№** | **Предельные размеры и параметры** | **Значения предельных размеров и параметров** |
| --- | --- | --- |
| **1** | **Минимальная площадь земельных участков** | не устанавливается |
| 1.1 | Суммарная площадь озелененных территорий общего пользования – парков, лесопарков, садов, скверов, бульваров и др. должна быть не менее. | 10 м2/чел |
| 1.2 | Площадь территории парков, садов и скверов следует принимать не менее: - парков;- парков планировочных районов;- садов жилых районов;- скверов.Для условий реконструкции площадь указанных элементов допускается уменьшать. | 15 га10 га3 га0,5 га |
| **2** | **Максимальная площадь земельных участков** | не устанавливается |
| **3** | **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений** |  |
| 3.1 | для объектов инженерно-технического обеспечения, автостоянок, автомобильных дорог, пешеходных дорожек и тротуаров, велосипедных дорожек, пешеходных переходов, мостовых сооружений | 0 м |
| 3.2 | для хозяйственных построек | 1 м |
| 3.3 | для других объектов капитального строительства | 3 м |
| **4** | **Минимальный отступ от красной линии в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений** |  |
| 4.1 | для объектов инженерно-технического обеспечения, автостоянок, автомобильных дорог, пешеходных дорожек и тротуаров, велосипедных дорожек, пешеходных переходов, мостовых сооружений | 0 м |
| 4.2 | для других объектов капитального строительства | 5 м |
| **5** | **Предельная (максимальная) высота объектов капитального строительства** | 4 м |
| **6** | **Максимальный процент застройки в границах земельного участка** |  |
| 6.1 | с основным видом разрешенного использования "Коммунальное обслуживание" | 100 % |
| 6.2 | с видом разрешенного использования "Охрана природных территорий", "Водные объекты", "Земельные участки (территории) общего пользования" или "Запас" | а) 5 % в случае, если для земельного участка дополнительно к основному виду разрешенного использования определен вспомогательный вид разрешенного использования "Коммунальное обслуживание"б) 0 % в иных случаях |
| 6.3 | с другими видами разрешенного использования | 80 % |

Статья 34. Территориальная зона СН

Зона специального назначения

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| № | Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, код согласно классификатору | Объекты капитального строительства, разрешенные для размещения на земельных участках |
| --- | --- | --- |
| 1 | Основные |  |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | 1. Объекты инженерно-технического обеспечения:- котельные;- водопроводы;- водозаборы;- канализационные сети;- насосные станции;- линии электропередач;- трансформаторные подстанции;- газопроводы;- газораспределительные пункты;- линии связи;- телефонные станции |
| 3.7 | Религиозное использование | 1. Объекты для отправления религиозных обрядов2. Религиозные организации |
| 9.1 | Охрана природных территорий | − |
| 11.0 | Водные объекты | − |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | 1. Объекты улично-дорожной сети2. Автомобильные дороги3. Пешеходные дорожки и тротуары4. Пешеходные переходы5. Набережные6. Площади7. Проезды8. Мостовые сооружения |
| 12.1 | Ритуальная деятельность | 1. Объекты похоронного назначения2. Объекты для отправления религиозных обрядов |
| 12.3 | Запас | − |
| 2 | Вспомогательные |  |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | 1. Объекты инженерно-технического обеспечения:- котельные;- водопроводы;- водозаборы;- канализационные сети;- насосные станции;- линии электропередач;- трансформаторные подстанции;- газопроводы;- газораспределительные пункты;- линии связи;- телефонные станции 2. Хозяйственные постройки |
| 4.9 | Обслуживание автотранспорта | 1. Автостоянки, не предназначенные для хранения грузовых автомобилей |

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

| № | Предельные размеры и параметры | Значения предельных размеров и параметров |
| --- | --- | --- |
| 1 | Минимальная площадь земельных участков | не устанавливается |
| 2 | Максимальная площадь земельных участков | не устанавливается |
| 3 | Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений |  |
| 3.1 | для объектов инженерно-технического обеспечения, автостоянок, автомобильных дорог, пешеходных дорожек и тротуаров, велосипедных дорожек, пешеходных переходов, мостовых сооружений | 0 м |
| 3.2 | для хозяйственных построек | 1 м |
| 3.3 | для других объектов капитального строительства | 3 м |
| 4 | Минимальный отступ от красной линии в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений |  |
| 4.1 | для объектов инженерно-технического обеспечения, автостоянок, автомобильных дорог, пешеходных дорожек и тротуаров, велосипедных дорожек, пешеходных переходов, мостовых сооружений | 0 м |
| 4.2 | для объектов похоронного назначения (кладбищ) | 6 м |
| 4.3 | для других объектов капитального строительства | 5 м |
| 5 | Предельная (максимальная) высота объектов капитального строительства |  |
| 5.1 | объектов для отправления религиозных обрядов | 15 м |
| 5.2 | других объектов капитального строительства | 4 м |
| 6 | Максимальный процент застройки в границах земельного участка |  |
| 6.1 | с основным видом разрешенного использования "Коммунальное обслуживание" | 100 % |
| 6.2 | с видом разрешенного использования "Охрана природных территорий", "Водные объекты", "Общее пользование водными объектами", "Специальное пользование водными объектами", "Земельные участки (территории) общего пользования" или "Запас" | а) 5 % в случае, если для земельного участка дополнительно к основному виду разрешенного использования определен вспомогательный вид разрешенного использования "Коммунальное обслуживание"б) 0 % в иных случаях |
| 6.3 | с другими видами разрешенного использования | 80 % |

Статья 35. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия.

*Виды разрешенного использования (а также параметры разрешенного строительного изменения) земельных участков, иных объектов недвижимости, расположенных в зонах историко-культурного наследия, природных заповедников, устанавливаются в индивидуальном порядке (применительно к каждому земельному участку, объекту) органами охраны памятников в порядке, установленном законодательством об охране и использовании памятников истории и культуры.*

1. На объекты капитального строительства, которые являются объектами культурного наследия (памятниками архитектуры, истории, археологии, монументального искусства, стоящими на государственной охране), расположенные в зоне охраняемых территорий историко-культурных археологических и природных комплексов (ОР-1) и определенные на карте зон территорий общего пользования, на которые не распространяются градостроительные регламенты (Приложение 4.) распространяются ограничения.

2. Указанные в части 1 настоящей статьи ограничения определяются в соответствии с законодательством об охране объектов культурного наследия, Областным законом «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) на территории Новгородской области» от 5 января 2004 года N 226-ОЗ, принятым Постановлением Новгородской областной Думы от 17.12.2003 N 589-III ОД, и применяются к:

а) зонам охраны объектов культурного наследия– земельным участкам или их частям, на которых расположены объекты недвижимости, включенные в реестр объектов культурного наследия;

б) территориям, граничащим с зонами охраны объектов культурного наследия – земельным участкам, на которых располагаются объекты недвижимости, не являющиеся объектами культурного наследия.

3. Объекты культурного наследия в соответствии с настоящим Федеральным законом подразделяются на следующие виды:

 - памятники - отдельные постройки, здания и сооружения с исторически сложившимися территориями (в том числе памятники религиозного назначения: церкви, колокольни, часовни, костелы и другие объекты, специально предназначенные для богослужений); мемориальные квартиры; мавзолеи, отдельные захоронения; произведения монументального искусства; объекты науки и техники, включая военные; частично или полностью скрытые в земле или под водой следы существования человека, включая все движимые предметы, имеющие к ним отношение, основным или одним из основных источников информации о которых являются археологические раскопки или находки (далее - объекты археологического наследия);

- ансамбли - четко локализуемые на исторически сложившихся территориях группы изолированных или объединенных памятников, строений и сооружений фортификационного, дворцового, жилого, общественного, административного, торгового, производственного, научного, учебного назначения, а также памятников и сооружений религиозного назначения (храмовые комплексы, монастыри, подворья), в том числе фрагменты исторических планировок и застроек поселений, которые могут быть отнесены к градостроительным ансамблям; произведения ландшафтной архитектуры и садово-паркового искусства (сады, парки, скверы, бульвары), некрополи;

- достопримечательные места - творения, созданные человеком, или совместные творения человека и природы, в том числе места бытования народных художественных промыслов; центры исторических поселений или фрагменты градостроительной планировки и застройки; памятные места, культурные и природные ландшафты, связанные с историей формирования народов и иных этнических общностей на территории Российской Федерации, историческими (в том числе военными) событиями, жизнью выдающихся исторических личностей; культурные слои, остатки построек древних городов, городищ, селищ, стоянок; места совершения религиозных обрядов.

В целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия в их исторической среде на примыкающих к ним территориях устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия, которые подразделяются на охранную зону объекта культурного наследия, зону регулирования застройки и хозяйственной деятельности (разделена на две подзоны – строгого регулирования и умеренного регулирования) и зону охраняемого природного ландшафта (далее - зоны охраны).

 Как предупредительная мера по обеспечению сохранности объектов культурного наследия, настоящими Правилами, до разработки проекта границ зон охраны таких объектов, на карте зон территорий общего пользования, на которые не распространяются градостроительные регламенты (приложение 3) выделена зона охраняемых территорий историко-культурных археологических и природных комплексов (ОР-1).

Земельные участки в границах территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий выявленных объектов культурного наследия, относятся к землям историко-культурного назначения, правовой режим которых регулируется федеральными законами.

Глава 8 . основные территориИ общего пользования и земли, НА которыЕ не РАСПРОСТРАНЯЮТСЯ градостроительные регламенты.

Статья 36. Карта зон территорий общего пользования, на которые не распространяются градостроительные регламенты.

*Карта зон территорий общего пользования, на которые не распространяются градостроительные регламенты* *является неотъемлемой частью настоящих Правил* (приложение 3).

 На карте зон территорий общего пользования, на которые не распространяются градостроительные регламенты отражены:

**ОР 1 -** охраняемые территории историко-культурных, археологических и природных комплексов (статья 35);

**Р2 -** территории общего пользования – парков, набережных, скверов, бульваров (статья 33);

**Т1,Т2, И -** территория транспортных и инженерных инфраструктур (статья 37);

**СХ 1 –** Зона сельскохозяйственного назначения (статья 31);

**СН** - территории специального назначения (статья 34);

**ЛФ - з**емли лесного фонда;

**ВФ - з**емли водного фонда.

Статья 37. Территориальная зона Т1, Т2, И

Зоны инженерных и транспортных инфраструктур

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| код | Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, код согласно классификатору | Объекты капитального строительства, разрешенные для размещения на земельных участках |
| --- | --- | --- |
| 1 | Основные |  |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | 1. Объекты инженерно-технического обеспечения:- котельные;- водопроводы;- водозаборы;- водопроводные очистные сооружения- канализационные сети;- канализационные очистные сооружения;- насосные станции;- линии электропередач;- трансформаторные подстанции;- газопроводы;- газораспределительные пункты;- линии связи;- телефонные станции2. Объекты, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг3. Стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники |
| 3.3 | Бытовое обслуживание | 1. Предприятия бытового обслуживания |
| 4.9 | Обслуживание автотранспорта | 1. Автостоянки |
| 4.9.1 | Объекты придорожного сервиса | 1. Автостоянки2. Автозаправочные станции3. Станции технического обслуживания 4. Автомобильные мойки5. Магазины автозапчастей6. Предприятия общественного питания |
| 6.7 | Энергетика | 1. Объекты электросетевого хозяйства |
| 6.8 | Связь  | 1. Объекты связи, радиовещания, телевидения |
| 6.9 | Склады | 1. Склады IV-V классов опасности |
| 7.1 | Железнодорожный транспорт | 1. Железнодорожные пути2. Пешеходные дорожки и тротуары3. Велосипедные дорожки4. Пешеходные переходы5. Мостовые сооружения6. Объекты, необходимые для обеспечения железнодорожного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания (в том числе железнодорожные вокзалы, железнодорожные станции, погрузочные площадки и склады IV-V классов опасности) |
| 7.2 | Автомобильный транспорт | 1. Автомобильные дороги2. Пешеходные дорожки и тротуары3. Велосипедные дорожки4. Пешеходные переходы5. Мостовые сооружения6. Объекты, необходимые для обеспечения автомобильного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания7. Посты органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения8. Автостоянки |
| 7.4 | Воздушный транспорт | 1. Вертолетные площадки |
| 7.5 | Трубопроводный транспорт | 1. Нефтепроводы2. Газопроводы |
| 9.1 | Охрана природных территорий | − |
| 11.0 | Водные объекты | − |
| 11.1 | Общее пользование водными объектами | − |
| 11.2 | Специальное пользование водными объектами | − |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | 1. Объекты улично-дорожной сети2. Автомобильные дороги3. Пешеходные дорожки и тротуары4. Пешеходные переходы5. Набережные6. Площади7. Проезды8. Мостовые сооружения |
| 12.3 | Запас | − |
|  | Условно разрешенные |  |
| 6.9 | Склады | 1. Склады III класса опасности |
|  | Вспомогательные |  |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | 1. Объекты инженерно-технического обеспечения:- котельные;- водопроводы;- водозаборы;- водопроводные очистные сооружения- канализационные сети;- канализационные очистные сооружения;- насосные станции;- линии электропередач;- трансформаторные подстанции;- газопроводы;- газораспределительные пункты;- линии связи;- телефонные станции 2. Хозяйственные постройки |
| 4.9 | Обслуживание автотранспорта | 1. Автостоянки |

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

| № | Предельные размеры и параметры | Значения предельных размеров и параметров |
| --- | --- | --- |
| 1 | Минимальная площадь земельных участков | не устанавливается |
| 2 | Максимальная площадь земельных участков | не устанавливается |
| 3 | Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений |  |
| 3.1 | для объектов инженерно-технического обеспечения, автостоянок, автомобильных дорог, пешеходных дорожек и тротуаров, велосипедных дорожек, пешеходных переходов, мостовых сооружений, объектов, необходимых для обеспечения автомобильного движения, посадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, железнодорожных путей, объектов, необходимых для обеспечения железнодорожного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, нефтепроводов, газопроводов, объектов электросетевого хозяйства, объектов связи, радиовещания, телевидения | 0 м |
| 3.2 | для хозяйственных построек | 1 м |
| 3.3 | для других объектов капитального строительства | 3 м |
| 4 | Минимальный отступ от красной линии в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений |  |
| 4.1 | для объектов инженерно-технического обеспечения, автостоянок, автомобильных дорог, пешеходных дорожек и тротуаров, велосипедных дорожек, пешеходных переходов, мостовых сооружений, объектов, необходимых для обеспечения автомобильного движения, посадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, железнодорожных путей, объектов, необходимых для обеспечения железнодорожного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, нефтепроводов, газопроводов, объектов электросетевого хозяйства, объектов связи, радиовещания, телевидения | 0 м |
| 4.2 | для других объектов капитального строительства | 5 м |
| 5 | Предельная (максимальная) высота объектов капитального строительства | 15 м |
| 6 | Максимальный процент застройки в границах земельного участка |  |
| 6.1 | с основным видом разрешенного использования "Коммунальное обслуживание" или "Бытовое обслуживание" |  |
|  | - в случае размещения на земельном участке только объектов инженерно-технического обеспечения | 100 % |
|  | - в случае размещения на земельном участке иных объектов | 80 % |
| 6.2 | с видом разрешенного использования "Охрана природных территорий", "Водные объекты", "Общее пользование водными объектами", "Специальное пользование водными объектами", "Земельные участки (территории) общего пользования" или "Запас" | а) 5 % в случае, если для земельного участка дополнительно к основному виду разрешенного использования определен вспомогательный вид разрешенного использования "Коммунальное обслуживание"б) 0 % в иных случаях |
| 6.3 | с другими видами разрешенного использования | 80 % |

Глава 9. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства

Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон, обозначенных на карте санитарно-защитных, водоохранных и иных зон (Приложение 2.).

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, указанные в градостроительном регламенте, действуют в границах зон с особыми условиями использования территории и устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.
2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливают дополнительные по отношению к градостроительным регламентам настоящих Правил требования к использованию земельных участков и объектов капитального строительства в границах соответствующих территориальных зон, обязательные для исполнения и соблюдения всеми субъектами градостроительных отношений.

Статья 38. Водоохранные зоны, прибрежные защитные полосы

1. В пределах водоохранных зон и прибрежных защитных полос, в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации, устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

2. На территории водоохранных зон запрещается:

1) использование сточных вод для удобрения почв;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

4) движение и стоянка автотранспортных средств (кроме специальных автотранспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

3. В границах прибрежных защитных полос, наряду с вышеперечисленными ограничениями, запрещается:

1) распашка земель;

2) размещение отвалов размываемых грунтов;

3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

4. В границах водоохранных зон допускается проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, 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

**Береговая полоса внутренних водных путей.**

Береговая полоса - полоса земли шириной 20 метров от края воды в глубь берега при среднемноголетнем уровне воды на свободных реках и нормальном уровне воды на искусственно созданных внутренних водных путях. На берегу, имеющем уклон более 45 градусов, береговая полоса определяется от края берега в глубь берега.

Особые условия пользования береговой полосой предусматривают ограничения при осуществлении в пределах этой полосы хозяйственной деятельности, которые устанавливаются для обеспечения безопасности судоходства.

Порядок пользования береговой полосой в пределах внутренних водных путей устанавливается Кодексом внутреннего водного транспорта Российской Федерации. Особые условия пользования береговой полосой устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Статья 39. Санитарно-защитные зоны и санитарные разрывы

1. В пределах санитарно-защитных зон, в соответствии с Федеральным законом от 30.03.1999 № 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения", устанавливается специальный режим использования земельных участков и объектов капитального строительства. Содержание указанного режима определяется в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" (Новая редакция).

2. В границах санитарно-защитных зон не допускается размещать:

1) жилую застройку, включая отдельные жилые дома;

2) ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха;

3) территории курортов, санаториев и домов отдыха;

4) территории садоводческих товариществ, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания;

5) спортивные сооружения;

6) детские площадки;

7) образовательные и детские учреждения;

8) лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

3. В границах санитарно-защитных зон и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать:

1) объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;

2) объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

4. На территориях санитарно-защитных зон кладбищ, крематориев, зданий и сооружений похоронного назначения в соответствии с СанПиН 2.1.1279-03 "Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения" не разрешается строительство зданий, строений и сооружений, не связанных с обслуживанием указанных объектов, за исключением культовых сооружений.

5. Санитарно-защитная зона или ее часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ санитарно-защитной зоны.

6. Нормы озеленения территорий санитарно-защитных зон:

1) для предприятий IV, V классов - не менее 60 % общей площади территории санитарно-защитной зоны;

2) для предприятий II и III класса - не менее 50 % общей площади территории санитарно-защитной зоны;

3) для предприятий, имеющих санитарно-защитную зону 1000 м и более - не менее 40 % общей площади территории такой санитарно-защитной зоны с обязательной организацией полосы древесно-кустарниковых насаждений со стороны жилой застройки.

7. Для линий железнодорожного транспорта устанавливается расстояние от источника воздействия, уменьшающее эти воздействия до значений гигиенических нормативов (санитарные разрывы). Величина разрыва устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физических факторов (шума, вибрации, электромагнитных полей и др.) с последующим проведением натурных исследований и измерений.

Статья 40. Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства.

1. В пределах охранных зон объектов электросетевого хозяйства, в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон", устанавливается специальный режим использования земельных участков и объектов капитального строительства. Охранные зоны:

* для ЛЭП с номинальным классом напряжения 500 кВ – 30 метров;
* для ЛЭП с номинальным классом напряжения 220 кВ – 25 метров;
* для ЛЭП с номинальным классом напряжения 110 кВ – 20 метров;
* для ЛЭП с номинальным классом напряжения 35 кВ – 15 метров.

2. В охранных зонах объектов электросетевого хозяйства запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

1) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;

2) размещать свалки;

3) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

3. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи, запрещается:

1) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

2) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механиз-мов, за исключением гаражей-стоянок автомобилей, принадлежащих физическим лицам, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охран-ных зонах воздушных линий электропередачи).

4. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

1) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооруже-ний;

2) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;

3) посадка и вырубка деревьев и кустарников;

4) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных ка-бельных линий электропередачи).

5. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 4 настоящей статьи, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается:

1) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механиз-мов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

2) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

3) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи).

**Охранные зоны линий сооружений связи.**

Ширина охранной зоны линий сооружений связи:

* от подземного кабеля связи или крайнего провода воздушной линии связи - по 2 м в обе стороны;
* от надземных или подземных необслуживаемых усилительных пунктов или границы их обваловки - 3 м.

Трассы подземных кабельных линий связи вне населенных пунктов имеют ориентиры - защитные столбики. В пределах охранных зон связи запрещено проведение работ, связанных с проходкой шурфов и бурением скважин.

В соответствии с СН 461-74 «Нормы отвода земель для линий связи», общая ширина полосы отвода земель для прокладки кабеля или подвески приводов линий связи - 6 м, для прокладки кабеля радиофикации - 5 м.

В пределах охранных зон без письменного согласия предприятия, в ведении которого находятся линии связи, запрещается проводить геологосъемочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы.

Охранные зоны воздушных линий связи и радиофикации в полосе отвода автомобильных и железных дорог могут использоваться дорожными органами без соответствующего согласования при условии обязательного обеспечения сохранности этих линий.

**Статья 41. Придорожные полосы автомобильных дорог.**

Ширина придорожных полос определяется Федеральным законом от 08.11.2007 года № 257 «Об автомобильных дорогах и дорожной деятельности в РФ и о внесении изменений в отдельные законодательные акты».

В зависимости от класса и (или) категории автомобильных дорог с учетом перспектив их развития ширина каждой придорожной полосы устанавливается в размере:

* семидесяти пяти метров - для автомобильных дорог первой и второй категорий;
* пятидесяти метров - для автомобильных дорог третьей и четвертой категорий;
* двадцати пяти метров - для автомобильных дорог пятой категории.

Границы полосы отвода автомобильной дороги определяются на основании документации по планировке территории. Подготовка документации по планировке территории, предназначенной для размещения автомобильных дорог и (или) объектов дорожного сервиса, осуществляется с учетом утверждаемых Правительством Российской Федерации норм отвода земель для размещения указанных объектов.

В границах полосы отвода автомобильной дороги, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом, запрещаются:

* выполнение работ, не связанных со строительством, с реконструкцией, капитальным ремонтом, ремонтом и содержанием автомобильной дороги, а также с размещением объектов дорожного сервиса;
* размещение зданий, строений, сооружений и других объектов, не предназначенных для обслуживания автомобильной дороги, ее строительства, реконструкции, капитального ремонта, ремонта и содержания и не относящихся к объектам дорожного сервиса;
* распашка земельных участков, покос травы, осуществление рубок и повреждение лесных насаждений и иных многолетних насаждений, снятие дерна и выемка грунта, за исключением работ по содержанию полосы отвода автомобильной дороги или ремонту автомобильной дороги, ее участков;
* выпас животных, а также их прогон через автомобильные дороги вне специально установленных мест, согласованных с владельцами автомобильных дорог;
* установка рекламных конструкций, не соответствующих требованиям технических регламентов и (или) нормативным правовым актам о безопасности дорожного движения;
* установка информационных щитов и указателей, не имеющих отношения к обеспечению безопасности дорожного движения или осуществлению дорожной деятельности.

На всех территориях, имеющих те или иные планировочные ограничения, за исключением территорий, не подлежащих застройке, возможны определенные виды строительства с проведением мероприятий, обеспечивающих соблюдение установленных нормативов и сохранения функционального назначения территории.

Статья 42. Охранные зоны железных дорог.

Границы охранных зон железных дорог могут устанавливаться в случае прохождения железнодорожных путей:

* в местах, подверженных снежным обвалам (лавинам), оползням, размывам, селевым потокам, оврагообразованию, карстообразованию и другим опасным геологическим воздействиям;
* по лесам, выполняющим функции защитных лесонасаждений, в том числе по лесам в поймах рек и вдоль поверхностных водных объектов;
* по лесам, где сплошная вырубка древостоя может отразиться на устойчивости склонов гор и холмов и привести к образованию оползней, осыпей, оврагов или вызвать появление селевых потоков и снежных обвалов (лавин), повлиять на сохранность, устойчивость и прочность железнодорожных путей.

Порядок установления и использования охранных зон железных дорог определяется Правительством Российской Федерации.

**Статья 43. Зоны санитарной охраны источников водоснабжения.**

В целях обеспечения санитарно-эпидемиологической надежности на всех водопроводах хозяйственно-питьевого назначения должны быть устроены зоны санитарной охраны (ЗСО). Зона санитарной охраны (ЗСО) - территория, включающая источник водоснабжения и/или и прилегающую территорию.

Для всех без исключения водопроводах хозяйственно-питьевого водоснабжения должны быть разработаны проекты ЗСО, определяющие границы трех поясов источников воды, зоны водопроводных сооружений и водоводов, перечень инженерных мероприятий по организации зон и описание санитарного режима.

Проект ЗСО должен быть согласован с органами санитарно-эпидемиологической службы, геологии (при использовании подземных вод), а также с другими заинтересованными ведомствами и утверждаться в установленном порядке.

При отсутствии проекта ЗСО его границы должны быть приняты согласно СНиП 2.04.02-84\* «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения».

Зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения подразделяются на три пояса.

В каждом из трех поясов устанавливается специальный режим и определяется комплекс мероприятий, направленных на предупреждение ухудшения качества воды.

Первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборных сооружений, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала. Его назначение - защита места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения.

Первый пояс ЗСО скважин представляет собой окружность радиусом 30-50 м, центр которой находится в точке расположения источника водоснабжения. Если таких источников несколько (несколько скважин), то следует выделять несколько окружностей с центром в каждой из скважин.

Граница первого пояса устанавливается на расстоянии не менее 30 м от водозабора - при использовании защищенных подземных вод и на расстоянии не менее 50 м - при использовании недостаточно защищенных подземных вод.

Размер пояса строго режима охраны может быть сокращен государственным органом санитарно-эпидемиологического надзора на основании проекта.

Территория I пояса ограждается, благоустраивается и озеленяется согласно проекту, обеспечивается охраной.

На территории I пояса зоны санитарной охраны запрещаются все виды строительства, проживание людей, в том числе работающих на водопроводе, выпас скота, стирка белья, применение для растений ядохимикатов, органических и некоторых видов минеральных удобрений.

Санитарные мероприятия должны выполняться:

* в пределах первого пояса – органами коммунального хозяйства или другими владельцами водопроводов;
* в пределах второго и третьего поясов – владельцами объектов, оказывающих (или могущих оказать) отрицательное влияние на качество воды источников водоснабжения.

В первом поясе зон санитарной охраны подземных и поверхностных источников питьевого водоснабжения запрещается посадка высокоствольных деревьев, осуществление всех видов строительства, не имеющих непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений.

Во втором и третьем поясах зон санитарной охраны подземных источников питьевого водоснабжения бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, а также осуществление некоторых других видов деятельности допускаются только при условии проведения согласований с органами санитарно-эпидемиологического надзора или санитарно-эпидемиологической экспертизы.

Проведение указанных согласований и экспертиз необходимо и для осуществления определенных видов деятельности во втором и третьем поясах зон санитарной охраны поверхностных источников питьевого водоснабжения.

Во втором поясе зон санитарной охраны подземных источников питьевого водоснабжения не разрешается применять удобрения и ядохимикаты, размещать кладбища, скотомогильники, поля ассенизации и фильтрации, навозохранилища, шламохранилища, склады горючесмазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопители промстоков, силосные траншеи, животноводческие предприятия и другие объекты, обусловливающие опасность химического и микробного загрязнения подземных вод.

Во втором поясе зон санитарной охраны поверхностных источников питьевого водоснабжения действуют почти те же запреты, которые установлены для аналогичного пояса подземных источников. В дополнение к ним запрещается:

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

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

**Статья 44. Охранные зоны и санитарные разрывы магистральных трубопроводов.**

Для исключения возможности повреждения трубопроводов (при любом виде их прокладки) устанавливаются охранные зоны:

* вдоль трасс трубопроводов, транспортирующих нефть, природный газ, нефтепродукты, нефтяной и искусственный углеводородные газы - в виде участка земли, ограниченного условными линиями, проходящими в 25 метрах от оси трубопровода с каждой стороны;
* вдоль трасс трубопроводов, транспортирующих сжиженные углеводородные газы, нестабильные бензин и конденсат - в виде участка земли, ограниченного условными линиями, проходящими в 100 метрах от оси трубопровода с каждой стороны;
* вдоль трасс многониточных трубопроводов - в виде участка земли, ограниченного условными линиями, проходящими на указанных выше расстояниях от осей крайних трубопроводов;
* вдоль подводных переходов - в виде участка водного пространства от водной поверхности до дна, заключенного между параллельными плоскостями, отстоящими от осей крайних ниток переходов на 100 метров с каждой стороны;
* вокруг емкостей для хранения и разгазирования конденсата, земляных амбаров для аварийного выпуска продукции - в виде участка земли, ограниченного замкнутой линией, отстоящей от границ территорий указанных объектов на 50 метров во все стороны;
* вокруг технологических установок подготовки продукции к транспорту, головных и промежуточных перекачивающих и наливных насосных станций, резервуарных парков, компрессорных и газораспределительных станций, узлов измерения продукции, наливных и сливных эстакад, станций подземного хранения газа, пунктов подогрева нефти, нефтепродуктов - в виде участка земли, ограниченного замкнутой линией, отстоящей от границ территории указанных объектов не 100 метров во все стороны.

**Охранные зоны сетей газораспределения, предназначенных для транспортировки природного газа под давлением свыше 1,2 мегапаскаля.**

Для сетей газораспределения, предназначенных для транспортировки природного газа под давлением свыше 1,2 мегапаскаля, устанавливаются следующие охранные зоны:

* вдоль трасс наружных газопроводов - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2 метров с каждой стороны газопровода;
* вдоль трасс подземных газопроводов из полиэтиленовых труб при использовании медного провода для обозначения трассы газопровода - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 3 метров от газопровода со стороны провода и 2 метров - с противоположной стороны;
* вдоль трасс наружных газопроводов на вечномерзлых грунтах независимо от материала труб - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 10 метров с каждой стороны газопровода;
* вокруг отдельно стоящих газорегуляторных пунктов - в виде территории, ограниченной замкнутой линией, проведенной на расстоянии 10 метров от границ этих объектов;
* вдоль подводных переходов газопроводов через судоходные и сплавные реки, озера, водохранилища, каналы - в виде участка водного пространства от водной поверхности до дна, заключенного между параллельными плоскостями, отстоящими на 100 метров с каждой стороны газопровода;
* вдоль трасс межпоселковых газопроводов, проходящих по лесам и древесно-кустарниковой растительности, - в виде просек шириной 6 метров, по 3 метра с каждой стороны газопровода. Для надземных участков газопроводов расстояние от деревьев до трубопровода должно быть не менее высоты деревьев в течение всего срока эксплуатации газопровода.

**Характеристики санитарных разрывов (санитарных полос отчуждения) магистральных трубопроводов.**

Для магистральных трубопроводов создаются санитарные разрывы (санитарные полосы отчуждения), которые определяются минимальными расстояниями от магистральных трубопроводов до смежных зданий, строений и сооружений.

Рекомендуемые минимальные расстояния от магистральных нефтепроводов до городов, поселков и отдельных малоэтажных жилищ устанавливаются:

* при диаметре до 300 мм - от 50 до 75 метров;
* при диаметре 300 мм - 600 мм - от 50 до 100 метров;
* при диаметре 600 мм - 1000 мм - от 75 до 150 метров;
* при диаметре 1000 мм - 1400 мм - от 100 до 200 метров.

Рекомендуемые минимальные расстояния от магистральных нефтепроводов до гидротехнических сооружений устанавливаются в размере 300 метров, а до водозаборов - 3000 метров.

Рекомендуемые минимальные расстояния от магистральных нефтепроводов, предназначенных для транспортировки нефти с высокими коррозирующими свойствами, от продуктопроводов, транспортирующих высокотоксичные, раздражающие газы и жидкости, определяются на основе расчетов в каждом конкретном случае при обязательном увеличении размеров не менее чем в 3 раза.

Рекомендуемые минимальные расстояния от наземных магистральных газопроводов, не содержащих сероводород, до городов и других населенных пунктов, коллективных садов и дачных поселков, тепличных комбинатов, отдельных общественных зданий с массовым скоплением людей, отдельных малоэтажных зданий, сельскохозяйственных полей и пастбищ, а также полевых станов устанавливаются:

для трубопроводов I класса:

* при диаметре до 300 мм - от 75 до 100 метров;
* при диаметре 300 мм - 600 мм - от 125 до 150 метров;
* при диаметре 600 мм - 800 мм - от 150 до 200 метров;
* при диаметре 800 мм - 1000 мм - от 200 до 250 метров;
* при диаметре 1000 мм - 1200 мм - от 250 до 300 метров;
* при диаметре более 1200 мм - от 300 до 350 метров;

для трубопроводов II класса:

* при диаметре до 300 мм - 75 метров;
* при диаметре свыше 300 мм - от 100 до 125 метров.

Рекомендуемые минимальные расстояния от наземных магистральных газопроводов, не содержащих сероводород, до магистральных оросительных каналов, рек, водоемов и водозаборных сооружений устанавливаются 25 метров.

Рекомендуемые минимальные расстояния от магистральных трубопроводов, предназначенных для транспортировки сжиженных углеводородных газов, до городов, населенных пунктов, дачных поселков и сельскохозяйственных угодий (санитарные полосы отчуждения) устанавливаются:

* при диаметре до 150 мм - от 100 до 150 метров;
* при диаметре 150 - 300 мм - от 175 до 250 метров;
* при диаметре 300 - 500 мм - от 350 до 500 метров;
* при диаметре 500 - 1000 мм - от 800 до 1000 метров.

Рекомендуемые минимальные расстояния при наземной прокладке магистральных трубопроводов, предназначенных для транспортировки сжиженных углеводородных газов, увеличиваются в 2 раза для I класса и в 1,5 раза для II класса.

**Статья 45. Условия застройки месторождений полезных ископаемых.**

В соответствии со статьей 25 Закона Российской Федерации от 21.02.1992 г. №2395-1 «О недрах» проектирование и строительство населенных пунктов, промышленных комплексов и других хозяйственных объектов разрешаются только после получения заключения федерального органа управления государственным фондом недр или его территориального органа об отсутствии полезных ископаемых в недрах под участком предстоящей застройки.

Застройка площадей залегания полезных ископаемых, а также размещение в местах их залегания подземных сооружений допускается с разрешения федерального органа управления государственным фондом недр или его территориального органа.

Самовольная застройка площадей залегания полезных ископаемых прекращается без возмещения произведенных затрат и затрат по рекультивации территории и демонтажу возведенных объектов.

В соответствии со статьей 8 Закона Российской Федерации от 21.02.1992 г. №2395-1 «О недрах» пользование отдельными участками недр может быть ограничено или запрещено в целях обеспечения национальной безопасности и охраны окружающей среды.

Пользование недрами на территориях населенных пунктов, пригородных зон, объектов промышленности, транспорта и связи может быть частично или полностью запрещено в случаях, если это пользование может создать угрозу жизни и здоровью людей, нанести ущерб хозяйственным объектам или окружающей среде.

**Статья 46. Зона подтопления (затопления).**

Под зоной подтопления (затопления) понимается зона ограничения строительства (реконструкции) жилых домов и иных объектов капитального строительства в зонах, подверженных паводкам и примыкающих к ним территориям.

Указанная зона выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в разных функциональных зонах.

В соответствии со ст. 67.1 Водного кодекса РФ и протоколом совещания у Заместителя председателя правительства Российской Федерации Д.Н. Козака от 17 июля 2012г. № ДК-П4-118пр, строительство, реконструкция жилых домов и иных объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в границах зон затопления, подтопления запрещаются.

Строительство, реконструкция и капитальный ремонт объектов капитального строительства, расположенных в зоне ограничения строительства, осуществляется по согласованной с органами ЧС проектной документации, предусматривающей защиту от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, характерной для данной зоны.

Зона затопления пойменных территорий паводком 1% обеспеченности обусловлена нормативным расчётным уровнем воды, который необходимо учитывать при освоении новых территорий или предусматривать инженерную защиту уже застроенных пойменных территорий.

В границах зон затопления паводком 1% обеспеченности использование земельных участков и объектов капитального строительства, архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция и капитальный ремонт объектов капитального строительства должно осуществляться при условии проведения инженерной защиты территории от затопления паводковыми водами и подтопления грунтовыми водами путем подсыпки (намыва) грунта или строительства дамб обвалования, или совмещения подсыпки и строительства дамб обвалования.

Выбор методов инженерной защиты и подготовки пойменных территорий, подверженных временному затоплению, зависит от гидрологических характеристик водотока, особенностей использования территории, характера застройки. Выбор наиболее рационального инженерного решения определяется архитектурно-планировочными требованиями и технико-экономическим обоснованием.

Инженерная защита затапливаемых территорий проводится в соответствии со следующими требованиями:

- отметку бровки подсыпанной территории следует принимать не менее чем на 0,5 м выше расчётного горизонта высоких вод с учётом высоты волны при ветровом нагоне;

- превышение гребня дамбы обвалования над расчётным уровнем следует устанавливать в зависимости от класса сооружений согласно СНиП 2.06.15-85 "Инженерная защита территорий от затопления и подтопления" и СНиП 2.06.01-86 "Гидротехнические сооружения. Основные положения проектирования";

Основные, вспомогательные и условно-разрешенные виды использования, определяются по карте градостроительного зонирования, но с учетом ограничений и рекомендаций, указанных в документации по защите от ЧС природного и техногенного характера и согласованной с органами ЧС».

**Статья 47. Общие принципы установления сервитутов.**

1. Под сервитутом понимается право ограниченного пользования чужим земельным участком. В зависимости от круга лиц, сервитуты могут быть частными или публичными. В зависимости от сроков сервитуты могут быть срочными или постоянными. Установление сервитутов (публичных или частных) производится без изъятия земельных участков и может происходить как при формировании нового земельного участка при его предоставлении для строительства или иного использования, так и в качестве самостоятельного вида землеустроительных работ в отношении существующих земельных участков или их частей.

2. Публичные сервитуты устанавливаются муниципальными правовыми актами на основании градостроительной документации и в соответствии с настоящими Правилами применительно к земельным участкам, находящимся в собственности, владении или пользовании физических и юридических лиц, независимо от их организационно-правовой формы, в случаях, если это определено государственными или общественными интересами, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

3. Установление публичных сервитутов осуществляется с учетом результатов публичных слушаний.

Публичные сервитуты могут устанавливаться для:

* прохода или проезда через земельный участок;
* использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
* размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
* проведения дренажных работ на земельном участке;
* забора воды;
* использования земельного участка в целях охоты, ловли рыбы в расположенном на земельном участке замкнутом водоеме, сбора дикорастущих растений в установленные сроки и в установленном порядке;
* временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;
* свободного доступа к прибрежной полосе.

4. Порядок установления и прекращения частных сервитутов определяется в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

5. Частные сервитуты в области градостроительства могут устанавливаться в целях ограниченного пользования чужим (соседним) земельным участком, иными объектами недвижимости для обеспечения:

* строительства, реконструкции, ремонта и эксплуатации зданий, строений и сооружений;
* строительства, реконструкции, ремонта и эксплуатации объектов инженерной и транспортной инфраструктур;
* проведения работ по инженерной подготовке территорий, работ по защите территорий от затопления и подтопления, устройству подпорных стен;
* прохода, проезда через чужой (соседний) земельный участок;
* применения проникающих на чужой (соседний) земельный участок на определенной высоте устройств при возведении зданий, строений и сооружений;
* эксплуатации и ремонта общих стен в домах блокированной застройки;
* других нужд собственников объектов недвижимости, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

6. Осуществление сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен.

7. Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Границы действия публичных сервитутов обозначаются на кадастровых планах земельных участков, которые являются неотъемлемым приложением к документам, удостоверяющим права физических и юридических лиц на земельные участки. Границы действия сервитутов отражаются в документах кадастрового и технического учета недвижимости.

8. Частный сервитут может быть прекращен по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

9. Публичный сервитут может быть прекращен в случае отсутствия общественных нужд, для которых он был установлен, путем принятия акта об отмене сервитута.

|  |
| --- |
| **Графические материалы** |
| Приложение 1. Карта градостроительного зонирования.  |
| Приложение 2. Карта санитарно-защитных, водоохранных и иных зон с особыми условиями использования территории |
| Приложение 3. Карта зон территорий общего пользования, на которые не распространяются градостроительные регламенты. |
| Приложение 4. Карта зон с особыми условиями ограничений использования территорий и иных объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия |