|  |  |
| --- | --- |
| **ЧАСТЬ 2. Градостроительное зонирование** | 4 |
| **ГЛАВА 1 Градостроительное зонирование** | 4 |
| Статья 1. Установление территориальных зон. | 4 |
| Статья 2. Факторы ограничения на использование территорий | 5 |
| **ГЛАВА 2. Система градостроительных регламентов** | 5 |
| Статья 3. Определение понятия «градостроительный регламент | 5 |
| Статья 4. Разрешенные виды использования земельных участков и объектов  капитального строительства. | 6 |
| Статья 5. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных  участков и объектов капитального строительства. | 7 |
| Статья 6. Предельные параметры градостроительных регламентов. | 8 |
| **ГЛАВА 3 Градостроительные регламенты** | 9 |
| ***§1. Жилые зоны*** | 9 |
| Статья 7. Т1Ж1 Жилая зона коллективных садоводств, дач с включением объектов соц.культ. и коммунально-бытового назначения, связанного с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры. | 9 |
| Статья 8. Т1Ж2 Жилая зона индивидуальных, отдельно стоящих, жилых домов с земельными участками не менее 1200,0м² с включением объектов соц.культ. и коммунально-бытового назначения, связанного с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры. | 10 |
| Статья 9. Т2Ж1 Жилая зона малоэтажных и среднеэтажных многоквартирных жилых домов с включением объектов соц.культ. и коммунально-бытового назначения, связанного с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры. | 12 |
| ***§2. Общественно-деловые зоны*** | 14 |
| Статья 10. ТД - Общественно-деловая зона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, с включением объектов инженерной инфраструктуры. | 14 |
| Статья 11. ТД1 - Общественно-деловая зона с размещением объектов общего среднего и специального образования, здравоохранения, школ-интернатов, медицинских центров, физкультурно-оздоровительных комплексов, культуры, культовых зданий и сооружений. | 15 |

|  |  |
| --- | --- |
| ***§3. Производственные зоны.*** | 16 |
| Статья 12.ТП - Производственная зона объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры IV – V классов вредности. | 16 |
| Статья 13.ТПД - Производственная зона объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры IV – V классов вредности с включением объектов деловой застройки. | 17 |
| ***§4. Зоны объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.*** | 18 |
| Статья 14. ТИ - Зона объектов инженерной и транспортной инфраструктуры | 18 |
| Статья 15. ТИ1 - Зона объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, с включением объектов коммунально-хозяйственного назначения. | 19 |
| Статья 16. ТУ - Зона улично-дорожной сети населенного пункта с включением объектов транспортной и инженерной инфраструктуры, а также объектов основных видов разрешенного использования прилегающих территориальных зон с учетом санитарно-гигиенических и экологических требований, технических регламентов. | 20 |
| ***§5. Рекреационные зоны.*** | 21 |
| Статья 17. ТР1 - Зона лесов и лесопарков. | 21 |
| Статья 18. ТР2 - Зона зеленых насаждений, выполняющих специальные функции с включением объектов, допустимых в соответствии с действующим законодательством. | 22 |
| Статья 19. ТР3 - Зона зеленых насаждений общего и ограниченного пользования с включением объектов, допустимых в соответствии с действующим законодательством об охране зеленых насаждений, включая плоскостные спортивные сооружения; объекты культуры, исторического наследия. | 23 |
| ***§6. Зона особоохраняемых природных территорий, имеющих особое природоохранное значение.*** | 24 |
| Статья 20. ТООПТ - Зона особо охраняемых природных территорий, имеющих особое природоохранное значение. | 24 |
| **ГЛАВА 4. Дополнительные регламенты в зоне действия факторов ограничений.** | 24 |
| Статья 21.Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источниковпитьевого водоснабжения. в зонах ограничений | 24 |
| Статья 22 .Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон. гигиеническими ограничениями | 25 |
| Статья 23 .Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон. | 25 |
| **Графическая часть** |  |
| 1.Ситуационная схема |  |
| 2. План-схема современного использования территории н.п. Лопухинка |  |
| 3.Схема градостроительного зонирования |  |
| **Приложения** |  |
| - Постановление №13/1от 03.09.2009г.» О подготовке правил землепользования и застройки территории МО «Лопухинское сельское поселение» МО «Ломоносовский муниципальный район» Ленинградской области» |  |
| - состав комиссии по разработке Правил землепользования и застройки территории МО Лопухинское сельское поселение |  |
| - Порядок подготовки, согласования, обсуждения и внесения на утверждение Правил землепользования и застройки территории МО Лопухинское сельское поселение. |  |
| - Данные о предприятиях, расположенных в н.п. Лопухинка |  |

**Часть  2. Градостроительное зонирование**

**Глава 1. Градостроительное зонирование**

**Статья1.** **Установление территориальных зон.**

Порядок установления территориальных зон определен статьей 34, 36 Градостроительного кодекса РФ.

Границы территориальных зон устанавливаются с учетом:

* возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
* функциональных зон и параметров развития, определенных *генеральным планом* МО «Лопухинское сельское поселение» на основании требования принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне и недопущения формирования одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах. Границы территориальных зон и градостроительные регламенты устанавливаются с учетом взаимоувязанных характеристик по функции, предельным (минимальным и максимальным) размерам земельных участков и предельным (минимальным и максимальным) параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также требований о взаимной безопасности.

Установление границ территориальных зон на карте зонирования выполнено в соответствии с указаниями части 2 статьи 34 Градостроительного кодекса РФ с учетом целесообразности их применения в каждом конкретном случае.

На Схеме градостроительного зонирования части территории МО «Лопухинское сельское поселение» в н.п. Лопухинка выделены территориальные зоны, к которым приписаны градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости.

В «Правилах» принята структура и кодировка территориальных зон, приведенная в таблице 1.

Для каждого вида территориальных зон устанавливается конкретный перечень видов разрешенного использования, вытекающий из условия отправления основной функции землепользователя.

**Таблица 1**

|  |  |
| --- | --- |
| **Коды зон** | **Наименование зоны** |
|  | **Жилые зоны** |
| **Т1Ж1** | Жилая зона коллективных садоводств, дач с включением объектов соц.культ. и коммунально-бытового назначения, связанного с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры. |
| **Т1Ж2** | Жилая зона индивидуальных, отдельно стоящих, жилых домов с земельными участками не менее 1200,0м² с включением объектов соц.культ. и коммунально-бытового назначения, связанного с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры. |
| **Т2Ж1** | Жилая зона малоэтажных и среднеэтажных многоквартирных жилых домов с включением объектов соц.культ. и коммунально-бытового назначения, связанного с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры. |
|  | **Общественно-деловые зоны** |
| **ТД** | Общественно-деловая зона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, с включением объектов инженерной инфраструктуры. |
| **ТД1** | Общественно-деловая зона с размещением объектов общего среднего и специального образования, здравоохранения, школ-интернатов, медицинских центров, физкультурно-оздоровительных комплексов, культуры, культовых зданий и сооружений. |
|  | **Производственные зоны** |
| **ТП** | Производственная зона объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры IV – V классов вредности. |

|  |  |
| --- | --- |
| **Коды зон** | Наименование зоны |
| **ТПД** | Производственная зона объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры IV – V классов вредности с включением объектов деловой застройки. |
|  | **Зона объектов инженерной и транспортной инфраструктуры** |
| **ТИ** | Зона объектов инженерной и транспортной инфраструктуры |
| **ТИ1** | Зона объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, с включением объектов коммунально-хозяйственного назначения. |
| **ТУ** | Зона улично-дорожной сети населенного пункта с включением объектов транспортной и инженерной инфраструктуры, а также объектов основных видов разрешенного использования прилегающих территориальных зон с учетом санитарно-гигиенических и экологических требований, технических регламентов. |
|  | **Рекреационные зоны** |
| **ТР1** | Зона лесов и лесопарков. |
| **ТР2** | Зона зеленых насаждений, выполняющих специальные функции с включением объектов, допустимых в соответствии с действующим законодательством. |
| **ТРЗ** | Зона зеленых насаждений общего и ограниченного пользования с включением объектов, допустимых в соответствии с действующим законодательством об охране зеленых насаждений, включая плоскостные спортивные сооружения; объекты культуры, исторического наследия. |
| **ТООПТ** | Зона особо охраняемых природных территорий, имеющих особое природоохранное значение. |

**Статья 2. Факторы ограничения на использование территорий.**

На части территории Лопухинского сельского поселения действуют следующие факторы ограничения и регулирования строительства, которые использованы в качестве зонообразующих при формировании плана градостроительного зонирования:

- санитарно-защитные зоны и санитарные разрывы;

- охранная зона коммуникаций;

- зона особо охраняемых природных территорий, имеющих особое природоохранное значение;

- водоохранные зоны водных объектов.

**Территориальные зоны** (в пределах которых регламентируются только виды использования) **и подзоны** (в пределах которых регламентируются виды использования с учетом местных условий и ограничительных требований) образуют систему учетных территориальных единиц «Правил», на которые распространяется действие однотипных регламентов.

Эта система в дальнейшем именуется **Схемой градостроительного зонирования**.

Решения по землепользованию и застройке принимаются в соответствии с документами территориального планирования, включая генеральный план МО «Лопухинское сельское поселение» применительно к территории населенного пункта Лопухинка, документацией по планировке территории и на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки, иные объекты недвижимости, независимо от форм собственности. (непричинении друг другу вреда) расположенных рядом объектов недвижимости.

**Глава 2. Система градостроительных регламентов**

**Статья 3. Определение понятия «градостроительный регламент»**

**Градостроительный регламент** – совокупность установленных «Правилами землепользования и застройки» разрешенных видов использования земельных участков и параметров строительных изменений, а также запретов на использование, обусловленных действующими ограничениями в границах территориальных учетных единиц плана функционального зонирования (территориальных зон и подзон).

1. Градостроительный регламент территориальной зоны определяет правовую основу земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и эксплуатации зданий, строений и сооружений.

2. Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости, расположенного в границах поселения, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

1) градостроительным регламентам***.***

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

3) ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;

4) иным ограничениям на использование объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

3. Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования недвижимости включает 3 степени значимости вида использования:

1**) основные виды разрешенного использования недвижимости**, объекты недвижимости, предназначенные для реализации главной функции которые, при условии соблюдения технических регламентов (а до принятия технических регламентов - строительных норм и стандартов безопасности (далее - СНиП), правил пожарной безопасности, требований гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иных обязательных требований) не могут быть запрещены;

2) **вспомогательные виды разрешенного использования**, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними. При отсутствии на земельном участке основного вида использования вспомогательный (сопутствующий) вид использования не разрешается.

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

Виды использования недвижимости, не предусмотренные настоящими Правилами, являются не разрешенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам специальных согласований.

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

4. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, иных объектов недвижимости, имеют право по своему усмотрению выбирать и менять вид (виды) использования недвижимости, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон при условии обязательного соблюдения требований законодательства в отношении обеспечения безопасности.

Порядок действий по реализации указанного права устанавливается законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами муниципального образования Лопухинское сельское поселение.

Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в соответствии с нормами статьи 39 Градостроительного кодекса РФ..

**Статья 4. Разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

1. В пределах одного земельного участка, в том числе в пределах одного здания, допускается, при соблюдении действующих нормативов, размещение двух и более разрешенных видов использования (основных, условных и вспомогательных). При этом размещение в пределах участков жилой застройки объектов общественно-делового назначения, рассчитанных на прием посетителей, допускается только в случае, если они имеют обособленные входы для посетителей, подъезды и площадки для парковки автомобилей.
2. Размещение условно разрешенных видов использования на территории земельного участка может быть ограничено по объемам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Ограничение устанавливается в составе разрешения на условно разрешенный вид использования с учетом возможности обеспечения указанного вида использования системами социального (только для объектов жилой застройки), транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения; обеспечения условий для соблюдения прав и интересов владельцев смежно расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических ; ограничения негативного воздействия на окружающую среду в объемах, не превышающих пределы, определенные техническими регламентами и градостроительными регламентами, установленными настоящими Правилами применительно к соответствующей территориальной зоне.

Суммарная доля площади земельного участка, занимаемая объектами условно разрешенных видов использования, а также относящимися к ним озеленением, машино-местами,и иными, необходимыми в соответствии с действующим законодательством, элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства, не должна превышать 50% от общей площади территории соответствующего земельного участка и соответствующей территориальной зоны.

1. Размещение объектов нежилого назначения основных и условно разрешенных видов использования во встроенных и встроено-пристроенных к многоквартирным жилым домам, помещениях осуществляется в соответствии с видами разрешенного использования настоящих Правил, при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством. При этом общая площадь встроенных и встроено- пристроенных к многоквартирным жилым домам помещений, занимаемых объектами нежилого назначения, не может превышать 30% общей площади соответствующих жилых домов, исключая подземную часть. Помещения при квартирах или индивидуальных домах, рассчитанные на индивидуальную трудовую деятельность, допускаются при соблюдении действующих нормативов.
2. Размещение объектов основных и условно разрешенных видов использования, в отношении которых устанавливаются санитарно-защитные зоны, допускается при условии не распространения границ санитарно-защитных зон за пределы границ соответствующей территориальной зоны, а для жилых, общественно-деловых зон и зон рекреационного назначения, за пределы границ земельного участка, на территории которых находятся указанные объекты
3. Отнесение к основным или условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, не перечисленных в перечнях основных и условно разрешенных видов использования территориальных зон, осуществляется Комиссией по землепользованию.
4. Земельные участки общего пользования, в том числе занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, садами, парками, скверами, бульварами, водными объектами, включая береговую полосу, пляжами, лесами, лесопарками и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

**Статья 5. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

* 1. Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:

проезды общего пользования;

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

автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;

площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников;

общественные туалеты;

объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

объекты временного проживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

иные объекты, в том числе обеспечивающие безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную.

* 1. Размещение объектов вспомогательных видов разрешенного использования разрешается при условии соответствия требованиям, перечисленным в пункте1 настоящей статьи, соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством. На территориях зон с особыми условиями использования территории размещение объектов вспомогательных видов разрешенного использования разрешается при условии соблюдения режимов соответствующих зон, установленных в соответствии с федеральным законодательством.
  2. Суммарная общая площадь зданий строений, сооружений (помещений), занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования, расположенных на территории одного земельного участка, не должна превышать 30% общей площади зданий, строений, сооружений, расположенных на территории соответствующего земельного участка, включая подземную часть.
  3. Суммарная доля площади земельного участка, занимаемая объектами вспомогательных видов использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства, не должна превышать 25% общей площади территории соответствующего земельного участка, если превышение не может быть обосновано требованиями настоящих Правил. Для всех видов объектов физкультуры и спорта (включая спортивные клубы) указанный показатель не должен превышать 10% от общей площади земельного участка.
  4. Соответствие применяемого вида использования требованиям, установленным настоящими Правилами, к вспомогательным видам разрешенного использования (в части его связи с объектами основных и условно разрешенных видов использования, занимаемой им общей площади территории и общей площади зданий), должно быть подтверждено в составе проектной документации уполномоченным исполнительным органом МО « Лопухинское сельское поселение»в области государственного строительного надзора и экспертизы.

**Статья 6. Предельные параметры градостроительных регламентов.**

6.1. Размеры земельных участков: минимальные и максимальные, включая линейные размеры предельной ширины участков по фронту улиц (проездов) и предельной глубины участков;

6.3. Минимальная площадь земельного участка допускается не менее суммы площади, занимаемой существующим или размещаемым на его территории объектом капитального строительства, и требуемых в соответствии с настоящими Правилами площади озелененных территорий, площади для размещения машино-мест, проездов и иных, необходимых в соответствии с настоящими Правилами и техническими регламентами вспомогательных объектов, предназначенных для обслуживания и эксплуатации.

6.3. Минимальные отступы зданий, сооружений, строений от границ земельных участков, фиксирующие «пятно застройки», за пределами которого возводить строения запрещено. Данные по параметрам приведены для каждой зоны в статьях, соответствующих территориальным зонам настоящих Правил.

6.4. Предельная этажность (высота) зданий, сооружений, строений, данные по параметрам приведены в статьях, соответствующих территориальным зонам настоящих Правил.

6.5. максимальный процент застройки участков (отношение суммарной площади участков, которая уже застроена и может быть застроена дополнительно, ко всей площади участков);

**6.6. Коэффициент использования территории.**

* + Коэффициент использования территории устанавливается для земельных участков жилой среднеэтажной и многоэтажной застройки в границах территориальных зон и подзон с кодовым обозначением Т2Ж1
  + Коэффициент использования территории определяется как отношение максимальной общей площади квартир, которые можно разместить на территории земельного участка, к площади земельного участка.
  + Устанавливаются следующие предельные максимальные значения коэффициента использования территории: для участков среднеэтажной жилой застройки до 8 этажей – 1,7

6.7. Сочетания указанных параметров и их предельные значения устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне, выделенной на карте градостроительного зонирования части территории МО «Лопухинское сельское поселение» в н.п. Лопухинка.

Количество видов предельных параметров с установлением их значений применительно к различным территориальным зонам может увеличиваться путем последовательного внесения изменений в настоящие Правила, в том числе с использованием предложений, подготовленных на основе утвержденной документации по планировке территории.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | 6.8. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в пределах отдельных земельных участков (объекты электро-, водо-, газоснабжения, водоотведения, телефонизации и т.д.) являются всегда разрешенными, при условии соответствия строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности.  **ГЛАВА 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.**  **§1. Жилые зоны.**  Жилые зоны предназначены в качестве основной функции для постоянного проживания населения и с этой целью подлежат застройке жилыми домами. В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроено-пристроенных объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, в основном, данного жилого образования, культовых зданий, автостоянок, промышленных и коммунально-складских объектов, для которых не требуется организация санитарно-защитных зон.  В пределах жилых зон предусматриваются территории общественных центров обслуживания населения.  **Статья 7. Т1Ж1 - Жилая зона коллективных садоводств, дач с включением объектов соц.культ. и**  **коммунально- бытового назначения, связанного с проживанием граждан, а также объектов**  **инженерной инфраструктуры.**   |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | | №№ | **Виды разрешенного использования** | **Основные параметры градостроительных регламентов** | | | **I**  а | **Основные виды разрешенного использования:**  - размещение дач;  - садоводств, садовых домов;  - огородничества. | Минимальная площадь земельного участка:  - для дачных и садоводческих участков – 600,0м²;  - огородничества -800,0 м²;  Отступы от красных линий для зданий и сооружений – 5,0м, от границ земельного участка – 3,0м;  Этажность – 3 этажа   * Минимальная площадь озеленения земельного участка - 40% * Дополнительные ограничения могут быть приняты Уставом дачного или садоводческого товарищества МО «Лопухинское сельское поселение» | | | б | **Для размещения объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного влияния на окружающую среду.**  - размещение объектов общественного питания, бытового обслуживания, размещения крытых спортивных сооружений без трибун, сады, скверы, объекты общественного порядка, объекты гражданской обороны | Объекты располагаются :  - только на земельных участках, примыкающих к красным линиям улиц, дорог, площадей, проездов, являющихся территорией общего пользования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение | | | **№№** | **Виды разрешенного использования** | | **Основные параметры градостроительных регламентов** | | **II** | **Условно разрешенные виды :**  - индивидуальных жилых одноквартирных домов;  - объекты розничной торговли;  - объекты дошкольного, школьного образования;  - амбулаторно-поликлинических учреждений;  - ветеринарных учреждений без содержания животных;  - объекты культуры и искусства;  - религиозные объекты;  - финансовых, кредитных объектов, объектов связи, ТСЖ;  - объекты транспорта (автозаправки) ;  - стоянки индивидуального транспорта. | | Объекты располагаются (кроме индивидуальных жилых домов) :  - только на земельных участках, примыкающих к красным линиям улиц, дорог, площадей, проездов, являющихся территорией общего пользования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.  Минимальная площадь земельного участка допускается не менее суммы площади, занимаемой существующим или размещаемым на его территории объектом капитального строительства, и требуемых в соответствии с настоящими Правилами площади озелененных территорий, площади для размещения машино-мест, проездов и иных, объектов в соответствии с действующими норматиными документами. | | **III** | **Вспомогательные виды разрешенного использования :**  Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:  проезды общего пользования;  объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;  автостоянки и гаражи для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;  детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;  площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников;  общественные туалеты;  объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;  объекты временного проживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования; | | а**) Основные параметры основных и условно разрешенных видов использования , относятся и к вспомогательным видам разрешенного использования.**  б)   * Суммарная площадь зданий вспомогательного вида разрешенного использования составляет не более 30% от суммарной площади зданий основного вида; * Суммарная доля площади земельного участка, занимаемая объектами вспомогательных видов использования не должна превышать 25% общей площади территории соответствующего земельного участка; * Для всех видов объектов физкультуры и спорта (включая спортивные клубы) указанный показатель не должен превышать 10% от общей площади земельного участка. |   **Статья 8. Т1Ж2 - Жилая зона индивидуальных, отдельно стоящих, жилых домов с земельными**  **участками не менее 1200,0м² с включением объектов соц.культ. и коммунально-**  **бытового назначения,связанного с проживанием граждан, а также объектов**  **инженерной инфраструктуры.**   |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | | №№ | **Виды разрешенного использования** | **Основные параметры градостроительных регламентов** | | | **I**  а | **Основные виды разрешенного использования:**  - индивидуальные одноквартирные жилые дома без права содержания скота и птицы  - размещение дач;  - объекты бытового обслуживания, включая бани, стоянки индивидуального легкового автотранспорта | Минимальная площадь земельного участка:  - -1200,0м²;  Отступы от красных линий для зданий и сооружений – 5,0м, от границ земельного участка – 3,0м;  Этажность – 3 этажа   * Минимальная площадь озеленения земельного участка - 40%   Дополнительные ограничения могут быть приняты Уставом дачного или садоводческого товарищества МО «Лопухинское сельское поселение» | | | б | **Для размещения объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного влияния на окружающую среду.**  - размещение объектов общественного питания, бытового обслуживания, размещения крытых спортивных сооружений без трибун, сады, скверы, объекты общественного порядка, объекты гражданской обороны | Объекты располагаются :  - только на земельных участках, примыкающих к красным линиям улиц, дорог, площадей, проездов, являющихся территорией общего пользования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение | | | **II** | **Условно разрешенные виды :**  - индивидуальных жилых одноквартирных домов;  - объекты розничной торговли;  - объекты дошкольного, школьного образования;  - амбулаторно-поликлинических учреждений;  - ветеринарных учреждений без содержания животных;  - объекты культуры и искусства;  - религиозные объекты;  - финансовых, кредитных объектов, объектов связи, ТСЖ;  - объекты транспорта (автозаправки) ;  - стоянки индивидуального транспорта.  - объекты дошкольного, школьного образования, социального обеспечения  - объекты религиозного назначения | Объекты располагаются (кроме индивидуальных жилых домов) :  - только на земельных участках, примыкающих к красным линиям улиц, дорог, площадей, проездов, являющихся территорией общего пользования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.  Минимальная площадь земельного участка допускается не менее суммы площади, занимаемой существующим или размещаемым на его территории объектом капитального строительства, и требуемых в соответствии с настоящими Правилами площади озелененных территорий, площади для размещения машино-мест, проездов и иных, объектов в соответствии с действующими норматиными документами. | | | **III** | **Вспомогательные виды разрешенного использования :**  Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:  проезды общего пользования;  объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;  автостоянки и гаражи для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;  детские площадки, площадки для отдыха,  спортивных занятий; | а**) Основные параметры основных и условно разрешенных видов использования , относятся и к вспомогательным видам разрешенного использования.**  б)   * Суммарная площадь зданий вспомогательного вида разрешенного использования составляет не более 30% от суммарной площади зданий основного вида; * Суммарная доля площади земельного участка, занимаемая объектами вспомогательных видов использования не должна превышать 25% общей площади территории соответствующего земельного участка; * Для всех видов объектов физкультуры и спорта (включая спортивные клубы) указанный показатель не должен превышать 10% от общей площади земельного участка. | | | №№ | **Виды разрешенного использования** | | **Основные параметры градостроительных регламентов** | | **III** | площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников;  общественные туалеты;  объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;  объекты временного проживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования; | |  |   **Статья 9. Т2Ж1 - Жилая зона малоэтажных и среднеэтажных многоквартирных жилых домов с включением объектов соц.культ. и коммунально-бытового назначения, связанного с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры:**  - развитие на основе существующих территорий многоквартирной жилой застройки зон комфортного многоквартирного жилья;  - развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания для обеспечения потребностей жителей указанных территорий в соответствующих среде формах;  - развитие необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур;  -развитие объектов общественно-деловой застройки в соответствующих среде формах и объемах, не оказывающих негативного воздействия на объекты жилой застройки   |  |  |  | | --- | --- | --- | | №№ | **Виды разрешенного использования** | **Основные параметры градостроительных регламентов** | | **I**  а | **Основные виды разрешенного использования:**  - размещение многоквартирного жилого дома (жилых домов)  - размещение объектов бытового обслуживания (включая бани)(\*);  - размещение объектов дошкольного воспитания;  -размещение амбулаторно-поликлинических  учреждений (\*);  - размещение объектов социального обеспечения(\*);  - размещение гаражей для автотранспорта инвалидов;  - размещение стоянок индивидуального автотранспорта(\*);  - | Объекты основных и условно разрешенных видов использования , отмеченные знаком(\*) могут размещаться только на земельных участках, примыкающих к красным линиям улиц, дорог, площадей, проездов, набережных, бульваров, являющихся территорией общего пользования, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.  Объекты основных и условно разрешенных видов использования , отмеченные знаком(\*\*) относятся к основным видам разрешенного использования при условии, что общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках не превышает 1500 м². В случае, если общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках превышает 1500 м², то объекты указанных видов использования относятся к условно разрешенным видам использования.  Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:   1. Минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 6 части II настоящих правил 2. Предельное максимальное значение коэффициента использования территории:   - для участков среднеэтажной жилой застройки до  8 этажей -1,7.   1. Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков – 8 этажей. | | №№ | **Виды разрешенного использования** | **Основные параметры градостроительных регламентов** | | б | **Для размещения объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного влияния на окружающую среду:**  - размещение жилищно-эксплуатационных служб(\*\*);  - размещение объектов розничной торговли(\*) (\*\*);  - размещение объектов общественного питания(\*) (\*\*);  - размещение объектов культуры и искусства, связанных с проживанием населения (библиотек, музыкальных, художественных, хореографических школ и студий, домов творчества и т.п.объектов)(\*);  - размещение объектов охраны общественного  порядка;  - размещение органов местного самоуправления и некоммерческих организаций, связанных с проживанием населения(ТСЖ, правлений садоводств, жилищных кооперативов и т.д.)(\*\*);  - размещение объектов страхования(\*)(\*\*);  - размещение объектов пенсионного обеспечения(\*)(\*\*);  - размещение объектов связи(\*)(\*\*);  - размещение садов, скверов, бульваров;  - размещение объектов ГО и ЧС;  - размещение агенств по обслуживанию пассажиров(\*)(\*\*);  - размещение объектов коммунального хозяйства(инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение; | 1. Максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков не устанавливается. общая площадь капитального строительства нежилого назначения, относящихся к условно разрешенным видам использования, устанавливается в разрешении на условно разрешенный вид использования, выдаваемом в порядке, установленном действующим законодательством. 2. Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков – V. 3. Минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии с действующими нормами СНиП 2.07.01-89\*; 4. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территориях земельных участков устанавливается в соответствии с действующими нормами СНиП 2.07.01-89\*; 5. Минимальные отступы от границ земельных участков: на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию на высоте 6,0м, но не менее 10м (для обеспечения противопожарных мероприятий). При совпадении границ земельных участков с красными линиями улиц и проездов – для жилых зданий – 3,0-6,0м, в зависимости от назначения улицы, для прочих зданий – 0 метров. | | **II** | **Условно разрешенные виды :**  - размещение религиозных объектов(\*);  - размещение больничных учреждений без специальных требований к размещению(\*)  **Для размещения объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного влияния на окружающую среду:**  - размещение медицинских лабораторий, станций скорой и неотложной помощи, учреждений санитарно-эпидемиологической службы, учреждений судебно-медицинской экспертизы и других подобных объектов(\*);  - размещение финанансово-кредитных объектов(\*)(\*\*);  - размещение гостиниц(\*);  - размещение коммерческих объектов, связанных с обслуживанием населения (нотариальных контор, ломбардов, юридических консультаций, агенств недвижимости, туристических агенств, дискотек, залов компьютерных игр и т.д.(\*);  - размещение надземных пешеходных переходов(\*);  - размещение объектов транспорта (автозаправочных и газонаполнительных станций)(\*);  - размещение стоянок городского транспорта (ведомственного, экскурсионного транспорта, такси)(\*);  - размещение спортивных клубов(\*); | | **III** | **Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 6 части II настоящих Правил .** |   **§2. Общественно-деловые зоны.**  **Статья 10. ТД - Общественно-деловая зона объектов многофункциональной общественно-деловой**  **застройки и жилых домов, с включением объектов инженерной инфраструктуры.**  Развитие существующих и преобразуемых территорий, предназначенных для общественно-деловых объектов, с оформлением на их основе комплексность многофункциональных зон и сочетающейся с ней жилой застройкой.   |  |  |  | | --- | --- | --- | | №№ | **Виды разрешенного использования** | **Основные параметры градостроительных регламентов** | | **I** | **Основные виды разрешенного использования:**  - размещение жилищно-эксплуатационных служб;  - размещение объектов культуры, связанное с  проживанием населения (библиотеки, музыкальных,  художественных, хореографических школ и студий,  домов творчества;  - размещение государственных административно-  управленческих объектов и некоммерческих  организаций;  - размещение садов, скверов, бульваров;  -размещение объектов коммунального хозяйства  (инженерно-технического обеспечения) | 1. Минимальная площадь земельного участка допускается не менее суммы площади, занимаемой существующим или размещаемым на его территории объектом капитального строительства, и требуемых в соответствии с настоящими Правилами площади озелененных территорий, площади для размещения машино-мест, проездов и иных, необходимых в соответствии с настоящими Правилами и техническими регламентами вспомогательных объектов, предназначенных для обслуживания и эксплуатации. 2. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков:   а. стен зданий , строений, сооружений без окон – 0метров;  б. стен зданий , строений, сооружений с окнами:  на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность на высоте 6 метров и более в любой точке, по границам сопряженных земельных участков, по границам земельных участков, отделенных территориями общего пользования, или по границам территорий, на которых земельные участки не сформированы, но не менее 10 метров  в случае примыкания к территориям (земельным участкам), расположенным в границах территориальных зон, градостроительными регламентами которых не установлены виды разрешенного использования, для которых необходимо обеспечение нормативной инсоляции и освещенности, допускается минимальный отступ от границ участков, не совпадающих с красными линиями, 3 метра;  в. cтен зданий по границам земельных участков, совпадающим с красными линиями улиц и проездов, кроме учреждений образования и воспитания – 0 метров; | | **II** | **Условно разрешенные виды :**  - размещение многоквартирных жилых домов;  - размещение объектов социального обеспечения;  - размещение объектов охраны общественного  порядка;  - размещение финанансово-кредитных объектов;  - размещение коммерческих объектов , связанных с  проживанием граждан | для учреждений образования и воспитания,  выходящих на магистральные улицы –  6 метров;  для учреждений образования и воспитания,  выходящих на прочие улицы и проезды общего  пользования – 3 метра.   1. Максимальное количество этажей надземной части не устанавливается . 2. Максимальная высота зданий – не установлена. 3. Максимальная общая площадь объектов капитального строительства жилищного назначения не устанавливается. 4. Минимальные доли озеленения территорий:   - жилые дома - СНиП 2.07.01-89\*;  - объекты коммунального хозяйства –  не устанавливается,  - прмышленные объекты – не менее  15%территории земельного участка  Минимальное количество машино-мест – в соответствии с действующими нормами СНиП 2.07.01-89\*; | | №№ | **Виды разрешенного использования** | **Основные параметры градостроительных регламентов** | | **III** | **Вспомогательные виды разрешенного использования :**  - размещение многоквартирных жилых домов;  - размещение объектов социального обеспечения;  - размещение объектов охраны общественного  порядка;  - размещение финанансово-кредитные объектов;  - размещение коммерческих объектов , связанных с  проживанием граждан |  |   **Статья 11. ТД1 - Общественно-деловая зона с размещением объектов общего среднего и специального**  **образования, здравоохранения, школ-интернатов, медицинских центров,**  **физкультурно-оздоровительных комплексов, культуры, культовых зданий и**  **сооружений.**   |  |  |  | | --- | --- | --- | | №№ | **Виды разрешенного использования** | **Основные параметры градостроительных регламентов** | | **I** | **Основные виды разрешенного использования:**  - размещение объектов начального и среднего  образования;  - размещение больничных учреждений без  специальных требований к размещению;  - размещение амбулаторно-поликлинических  учреждений;  - размещение физкультурно-оздоровительных  комплексов;  - размещение объектов культуры и искусства,  музыкальных и художественных школ;  - размещение школ-интернатов;  - размещение некоммерческих объектов, связанных с  проживанием граждан;  - размещение объектов страхования, пенсионного обе-  спечения;  - размещение садов, скверов;  - размещение гаражей индивидуального  автотранспорта, гаражей инвалидов, ведомственного  автотранспорта;  - размещение автостоянок;  - размещение объектов коммунального хозяйства  (инженерно-технического обеспечения) и транспорта. | 1. Минимальная площадь земельного участка допускается не менее суммы площади, занимаемой существующим или размещаемым на его территории объектом капитального строительства, и требуемых в соответствии с настоящими Правилами площади озелененных территорий, площади для размещения машино-мест, проездов и иных, необходимых в соответствии с настоящими Правилами и техническими регламентами вспомогательных объектов, предназначенных для обслуживания и эксплуатации. 2. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков:   а. стен зданий , строений, сооружений без окон – 0метров;  б. стен зданий , строений, сооружений с окнами:  на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность на высоте 6 метров и более в любой точке, по границам сопряженных земельных участков, по границам земельных участков, отделенных территориями общего пользования, или по границам территорий, на которых земельные участки не сформированы, но не менее 10 метров  в случае примыкания к территориям (земельным участкам), расположенным в границах территориальных зон, градостроительными регламентами которых не установлены виды разрешенного использования, для которых необходимо обеспечение нормативной инсоляции и освещенности, допускается минимальный отступ от границ участков, не совпадающих с | | **II** | **Условно разрешенные виды :**  - размещение объектов общественного питания;  - размещение объектов бытового обслуживания  (включая бани);  - размещение больничных учреждений со  специальными требованиями к размещению (типа  инфекционных и т.п.);  - размещение религиозных объектов;  - размещение гостиниц. | красными линиями, 3 метра;  в. cтен зданий по границам земельных участков, совпадающим с красными линиями улиц и проездов, кроме учреждений образования и воспитания – 0 метров;  для учреждений образования и воспитания,  выходящих на магистральные улицы –  6 метров;  для учреждений образования и воспитания,  выходящих на прочие улицы и проезды общего  пользования – 3 метра.   1. Максимальное количество этажей надземной части не устанавливается . 2. Максимальная высота зданий – 15,0 м. 3. Максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения | | №№ | **Виды разрешенного использования** | **Основные параметры градостроительных регламентов** | | **III** | **Вспомогательные виды разрешенного использования :**  - размещение объектов общественного питания;  - размещение объектов бытового обслуживания  (включая бани);  - размещение больничных учреждений со  специальными требованиями к размещению (типа  инфекционных и т.п.);  - размещение религиозных объектов;  - размещение гостиниц. | не устанавливается.   1. Минимальные доли озеленения территорий:   - жилые дома - СНиП 2.07.01-89\*;  - объекты коммунального хозяйства –  не устанавливается,  - прмышленные объекты – не менее  15%территории земельного участка   1. Минимальное количество машино-мест – в соответствии с действующими нормами СНиП 2.07.01-89\*; |   **§3. Производственные зоны.**  **Статья 12. ТП - Производственная зона объектов производственного, складского назначения,**  **инженерной инфраструктуры IV – V классов вредности –для формирования**  **комплексов производственных предлриятий и складских баз не выше IVкласса**  **опасности, с низкими уровнями шума и загрязнений**   |  |  |  | | --- | --- | --- | | №№ | **Виды разрешенного использования** | **Основные параметры градостроительных регламентов** | | **I** | **Основные виды разрешенного использования:**  - размещение промышленных объектов;  - размещение складских объектов;  - размещение объектов охраны;  - зеленые насаждения выполняющие специальные  функции;  - размещение садов, скверов, бульваров;  - размещение объектов ГО и ЧС;  - размещение объектов транспорта (автосервис);  - размещение автостоянок;  - размещение объектов коммунального хозяйства  (инженерно-техническое обеспечения) и транспорта,  необходимых для обеспечения объектов  разрешенных видов использования, при отсутствии  норм законодательства, закрепляющих их  размещение. | 1. Минимальная и максимальная площадь земельного участка: ст.4 Правил; 2. Максимальный класс опасности – IV; 3. Площадь озеленения земельных участков в соответствии с СанПиН 2.2.1./ 2.1.1.1278-03 4. Минимальное количество машино-мест в соответствии с действующими нормами СНиП 2.07.01-89\*; 5. Максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения для складских объектов - 2000,0 м²; 6. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках -, 1 место на 100 ÷ 1500 м² общей площади (;90,0 м² на 1 место) 7. Площадь машино-места для грузового автотранспорта – 95,0 м² на автомобиль (с учетом проездов) | | **II** | **Условно разрешенные виды:**  - размещение объектов общественного питания;  - размещение объектов бытового обслуживания;  - размещение крытых спортивных сооружений без  трибун;  - размещение религиозных объектов; | | **II** | объектов государственных  административно-управленческих и некоммерческих  объектов, связанных с проживанием граждан;  - размещение гостиниц;  - размещение объектов связи;  - размещение автостоянок и гаражей боксового типа. |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | | №№ | **Виды разрешенного использования** | **Основные параметры градостроительных регламентов** | | **III** | **Вспомогательные виды разрешенного использования :**  - размещение объектов общественного питания;  - размещение объектов бытового обслуживания;  - размещение крытых спортивных сооружений без  трибун;  - размещение религиозных объектов;  объектов государственных  административно-управленческих и некоммерческих  объектов, связанных с проживанием граждан;  - размещение гостиниц;  - размещение объектов связи;  - размещение автостоянок и гаражей боксового типа. |  |   **Статья 13. ТПД - Производственная зона объектов производственного, складского назначения,**  **инженерной инфраструктуры IV – V классов вредности** **с включением объектов**  **деловой застройки. –для формирования комплексов производственных**  **предприятий и складских баз не выше IVкласса опасности, с низкими уровнями**  **шума и загрязнений, допускается размещение ограниченного набора объектов**  **общественного назначения.**   |  |  |  | | --- | --- | --- | | №№ | **Виды разрешенного использования** | **Основные параметры градостроительных регламентов** | | **I** | **Основные виды разрешенного использования:**  - размещение промышленных объектов;  - размещение складских объектов;  - размещение объектов охраны;  - зеленые насаждения выполняющие специальные  функции;  - размещение садов, скверов, бульваров;  - размещение объектов ГО и ЧС;  - размещение объектов транспорта (автосервис);  - размещение автостоянок;  - размещение объектов коммунального хозяйства  (инженерно-техническое обеспечения) и транспорта,  необходимых для обеспечения объектов  разрешенных видов использования, при отсутствии  норм законодательства, закрепляющих их  размещение;  - размещение объектов розничной торговли;  - размещение объектов оптовой торговли;  - размещение коммерческих объектов, не связанных с проживанием граждан;  - размещение фирм, компаний. | 1. Минимальная и максимальная площадь земельного участка: ст.4 Правил; 2. Максимальный класс опасности – IV; 3. Площадь озеленения земельных участков в соответствии с СанПиН 2.2.1./ 2.1.1.1278-03 4. Минимальное количество машино-мест в соответствии с действующими нормами СНиП 2.07.01-89\*; 5. Максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения для складских объектов - 2000,0 м²; 6. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках -, 1 место на 100 ÷ 1500 м² общей площади (;90,0 м² на 1 место) 7. Площадь машино-места для грузового автотранспорта – 95,0 м² на автомобиль (с учетом проездов) | | **II** | **Условно разрешенные виды:**  - размещение объектов общественного питания;  - размещение объектов бытового обслуживания;  - размещение крытых спортивных сооружений без  трибун;  - размещение религиозных объектов; |  |  |  |  | | --- | --- | --- | | №№ | **Виды разрешенного использования** | **Основные параметры градостроительных регламентов** | | **II** | объектов государственных  административно-управленческих и некоммерческих  объектов, связанных с проживанием граждан;  - размещение гостиниц;  - размещение объектов связи;  - размещение автостоянок и гаражей боксового типа. |  | | **III** | **Вспомогательные виды разрешенного использования:**  - размещение объектов общественного питания;  - размещение объектов бытового обслуживания;  - размещение крытых спортивных сооружений без  трибун;  - размещение религиозных объектов;  объектов государственных  административно-управленческих и некоммерческих  объектов, связанных с проживанием граждан;  - размещение гостиниц;  - размещение объектов связи;  - размещение автостоянок и гаражей боксового типа. |  |   **§4. Зона объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.**  **Статья 14. ТИ - Зона объектов инженерной и транспортной инфраструктуры**  Цель выделения зоны – формирование комплексов объектов инженерной и транспортной инфраструктур  Не выше V класса опасности, с низкими уровнями шума и загрязнения.   |  |  |  | | --- | --- | --- | | №№ | **Виды разрешенного использования** | **Основные параметры градостроительных регламентов** | | **I** | **Основные виды разрешенного использования:**  - размещение электроподстанций;  - размещение линейных объектов электроснабжения;  - размещение транспортных распределительных  подстанций;  - размещение объектов транспорта (автосервис), автостоянок индивидуального легкового транспорта;  - размещение объектов коммунального хозяйства(инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение;  - зеленые насаждения, выполняющие специальные функции. | 1. Земельного участка: ст.4 Правил; 2. Максимальный класс опасности – IV; 3. Площадь озеленения земельных участков в соответствии с СанПиН 2.2.1./ 2.1.1.1278-03 4. Минимальное количество машино-мест в соответствии с действующими нормами СНиП 2.07.01-89\*. 5. Максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения для складских объектов - 2000,0 м²; 6. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках -, 1 место на 100 ÷ 1500 м² общей площади (;90,0 м² на 1 место). 7. Площадь машино-места для грузового автотранспорта – 95,0 м² на автомобиль (с учетом проездов). 8. Для объектов коммунального хозяйства (водоснабжения - водонапорная башня) действуют регламенты в соответствии с главой 4, статья 21 настоящих Правил. | | **II** | **Условно разрешенные виды:**  - размещение промышленных объектов;  - размещение складских объектов;  - размещение гаражей боксового типа. | | **III** | **Вспомогательные виды разрешенного использования:**  Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе: |  |  |  |  | | --- | --- | --- | | №№ | **Виды разрешенного использования** | **Основные параметры градостроительных регламентов** | | **III** | проезды общего пользования;  объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;  автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;  благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;  площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников;  общественные туалеты;  объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;  объекты временного проживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;  иные объекты, в том числе обеспечивающие безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную. |  |   **Статья 15. ТИ-1 зона объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, с включением объектов**  **коммунального назначения.**   |  |  |  | | --- | --- | --- | | №№ | **Виды разрешенного использования** | **Основные параметры градостроительных регламентов** | | **I** | **Основные виды разрешенного использования:**  - размещение объектов коммунального хозяйства н.п., включая котельные, бани;  - размещение объектов охраны общественного порядка;  - размещение объектов связи;  - размещение объектов ГО и ЧС;  - зеленые насаждения, выполняющие специальные функции;  - размещение автостоянок индивидуального легкового транспорта. | 1. земельного участка: ст.4 Правил; 2. Максимальный класс опасности – IV; 3. Площадь озеленения земельных участков в соответствии с СанПиН 2.2.1./ 2.1.1.1278-03 4. Минимальное количество машино-мест в соответствии с действующими нормами СНиП 2.07.01-89\*; 5. Максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения для складских объектов - 2000,0 м²; 6. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках -, 1 место на 100 ÷ 1500 м² общей площади (;90,0 м² на 1 место) | | №№ | **Виды разрешенного использования** | **Основные параметры градостроительных регламентов** | |  |  | 1. Площадь машино-места для грузового автотранспорта – 95,0 м² на автомобиль (с учетом проездов) | | **II** | **Условно разрешенные виды:**  - размещение промышленных объектов;  - размещение складских объектов;  - размещение гаражей боксового типа. |  | | **III** | **Вспомогательные виды разрешенного использования:**  Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:  проезды общего пользования;  объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;  автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;  благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;  площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников;  общественные туалеты;  объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;  объекты временного проживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;  иные объекты, в том числе обеспечивающие безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную. |  |   **Статья 16. ТУ - зона улично-дорожной сети.**  Зона улично-дорожной сети населенного пункта, с включением объектов инженерной и транспортной инфраструктур, а также объектов основных видов разрешенного использования прилегающих территориальных зон с учетом санитарно-гигиенических и экологических требований, а также технических регламентов.  1.Нижеприведенные градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства распространяются на земельные участки зоны только в том случае, если указанные участки не входят в границы территорий общего пользования, выделенные красными линиями.  В случае, если земельные участки, расположенные на территории ТУ, входят в границы территорий общего  пользования, выделенные красными линиями, в соответствии с частью 7 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, градостроительные регламенты для них не устанавливаются, а их использование определяется уполномоченными исполнителями органами власти в соответствии с законами и нормативными правовыми актами исполнительных органов государственной власти.   |  |  |  | | --- | --- | --- | | №№ | **Виды разрешенного использования** | **Основные параметры градостроительных регламентов** | | **I** | **Основные виды разрешенного использования:**  - размещение объектов охраны общественного порядка;  - размещение объектов индивидуального легкового транспорта;  - размещение объектов коммунального хозяйства(инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение;  - зеленые насаждения, выполняющие специальные функции;  - размещение объектов ГО и ЧС;  - размещение надземных пешеходных переходов;  - размещение стоянок индивидуального легкового транспорта;  - размещение стоянок городского транспорта (ведомственного, экскурсионного транспорта, такси);  - размещение объектов коммунального хозяйства(инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение. | Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:   1. Минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 6 части II настоящих Правил; 2. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков устанавливаются с обоснованием зоны санитарного разрыва для автомагистралей; 3. Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается; 4. Максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков не устанавливается; 5. Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов объектов капитального строительства, размешаемых на территории земельных участков – V. 6. Минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии с нормами СНиП 2.07.01-89\*; 7. Минимальное количество машино-мест в соответствии с действующими нормами СНиП 2.07.01-89\*; | | **II** | **Условно разрешенные виды:**  - размещение объектов транспорта (под предприятия автосервиса);  - размещение объектов транспорта ( под автозаправочные и газонаполнительные станции);  - размещение объектов основных видов разрешенного использования прилегающих территориальных зон с учетом санитарно-гигиенических и экологических требований, а также технических регламентов | | **III** | **Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 5 части II настоящих правил.** |   **§5. Рекреационные зоны.**  **Статья 17. ТР1 - Зона лесов и лесопарков, для сохранения существующего природного ландшафта,**  **зеленых массивов, создание на этих условиях комфорта посещения лесных**  **территорий; обустройство территории для отдыха населения.**  Нижеприведенные градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства распространяются на земельные участки зоны ТР1, только в том случае, если указанные участки не входят в границы территорий общего пользования, выделенных красными линиями.  В случае, если земельные участки, расположенные на территории зоны ТР1, входят в границы территорий общего пользования, выделенных красными линиями, в соответствии с частью 7 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, градостроительные регламенты для них не устанавливаются, а их использование определяется уполномоченными исполнительными органами государственной власти.   |  |  |  | | --- | --- | --- | | №№ | **Виды разрешенного использования** | **Основные параметры градостроительных регламентов** | | **I** | **Основные виды разрешенного использования:**  **-** размещение лесов и лесопарков населенного пункта**;**  **-** для природоохранных целей**;**  - размещение объектов охраны общественного порядка;  - размещение объектов ГО и ЧС;  - размещение объектов коммунального хозяйства(инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение;  - размещение распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов ;  - размещение наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.);  - размещение повысительных и водопроводных насосных станций, водопроводных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин;  - размещение очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений ;  - размещение канализационных насосных станций;  - размещение наземных сооружений канализационных сетей ( павильонов шахт, скважин и т.д.);  - размещение газораспределительных пунктов. | Основные и условно разрешенные виды использования могут быть допущены, если их применение не сопровождается сокращением площади зеленых насаждений в границах района зонирования, при условии выполнения компенсационного озеленения , в соответствии с требованиями действующих нормативных документов | | **II** | **Условно разрешенные виды использования:**  - размещение объектов отдыха, кратковременного пребывания ( открытые плоскостные спортивные площадки без трибун;  - зоны отдыха с обустройством малыми архитектурными формами. | | **III** | **Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 5 части II настоящих правил.** |   **Статья 18. ТР2 - Зона зеленых насаждений, выполняющих специальные функции с включением**  **объектов, допустимых в соответствии с действующим законодательством.**  **- для сохранения и развития зеленых насаждений на территории водоохраной зоны.**   |  |  |  | | --- | --- | --- | | №№ | **Виды разрешенного использования** | **Основные параметры градостроительных регламентов** | | **I** | **Основные виды разрешенного использования:**  - размещение садов, скверов, бульваров, парков;  - размещение зеленых насаждений, выполняющих специальные функции;  - размещение объектов охраны общественного порядка;  - размещение объектов ГО и ЧС;  - размещение объектов коммунального хозяйства(инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение; | Земельные участки не входят в границы территорий общего пользования, выделенные красными линиями.  Минимальные и максимальные размеры земельных участков и объектов строительства определяются в соответствии с действующими нормативами и требованиями |  |  |  |  | | --- | --- | --- | | №№ | **Виды разрешенного использования** | **Основные параметры градостроительных регламентов** | | **II** | **Условно разрешенные виды использования:**  - размещение открытых плоскостных физкультурно-спортивных сооружений;  - размещение объектов общественного питания;  - размещение религиозных объектов.  - размещение объектов основных видов разрешенного использования прилегающих территориальных зон, допустимых в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации; | Условно разрешенные виды использования могут быть допущены, если максимальная доля территории, занятой объектами капитального строительства и временными сооружениями от площадки района зонирования(части территориальной зоныТР2 в замкнутых границах) не превысит следующих значений:  при площади района зонирования до 1 га – 0,5%;  при площади района зонирования от 1 до 10 га – 1,0%;  при площади района зонирования от 10 до 50га – 3%;  при площади района зонирования более 50 га – 5%; | | **III** | **Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 5 части II настоящих правил.** |  |   **Статья 19. ТР3 - Зона зеленых насаждений общего и ограниченного пользования с включением**  **объектов, допустимых в соответствии с действующим законодательством об охране**  **зеленых насаждений, включая плоскостные спортивные сооружения; объекты культуры,**  **исторического наследия.**   |  |  |  | | --- | --- | --- | | №№ | **Виды разрешенного использования** | **Основные параметры градостроительных регламентов** | | **I** | **Основные виды разрешенного использования:**  - размещение садов, скверов, бульваров;  - размещение парков;  - размещение зон отдыха;  - размещение открытых плоскостных сооружений без трибун;  - природоохранных целей;  - размещение объектов охраны общественного порядка;  - размещение объектов ГО и ЧС;  - размещение объектов коммунального хозяйства(инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение; | В случае, если земельные участки, расположенные на территории зоны ТР2, входят в границы территорий общего пользования, выделенных красными линиями, в соответствии с частью 7 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, градостроительные регламенты для них не устанавливаются, а их использование определяется уполномоченными исполнительными органами государственной власти.  В соответствии с действующим законодательством земельные участки на территории общего пользования не подлежат приватизации.  Минимальная площадь земельных участков в соответствии со статьей 6 настоящих Правил.  Предельные параметры разрешенного строительства определяются действующими нормативными актами и документами. | | **II** | **Условно разрешенные виды разрешенного использования:**  - крытые функционально-оздоровительные комплексы, спортивные залы, бассейны без трибун;  - объекты культуры, досуга, не связанные с проживанием граждан;  - объекты общественного питания;  - религиозные объекты. | Площадь земельного участка, выделяемого для условно разрешенных видов использования на территории ТР2 в пределах элемента планировочной структуры, не должна превышать следующих значений:  при площади этой территории до 20 га – 0,5%;  при площади этой территории свыше 20 га – 1%; | | **III** | **Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 5 части II настоящих правил.** | только в форме встроено-пристроенных объектов, включая подземное исполнение |   **§6. Зоны особоохраняемых природных территорий.**  **Статья 20. ТООПТ -  Зона особо охраняемых природных территорий, имеющих особое**  **природоохранное значение.**  В соответствии с частью 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты для земель особо охраняемых природных территорий не устанавливаются, а их использование определяется уполномоченными исполнительными органами государственной власти, в соответствии с законами и нормативными актами исполнительных органов государственной власти, издаваемых в соответствии с федеральными законами.  **Глава 4. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЗОНЕ ДЕЙСТВИЯ ФАКТОРОВ ОГРАНИЧЕНИЙ**  **Статья 21. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения.**   * + На территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (далее – ЗСО) в соответствии с законодательством Российской Федерации о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения устанавливается специальный режим использования территории, включающий комплекс мероприятий, направленных на предупреждение ухудшения качества воды.   + Принципиальное содержание указанного режима установлено СанПиН 2.1.4.1110-02 («Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»). При наличии соответствующего обоснования содержание указанного участка должно быть уточнено и дополнено применительно к конкретным природным условиям и санитарной обстановке с учетом современного и перспективного хозяйственного использования территории в районе ЗСО в составе проекта ЗСО, разрабатываемого и утверждаемого в соответствии с действующим законодательством, и внесено в качестве изменений в настоящие Правила.   + Режим ЗСО включает: мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения; мероприятия на территории поверхностных источников водоснабжения; мероприятия по санитарно-защитной полосе водоводов.   3.1. Мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения:  3.1.1. Мероприятия по первому поясу ЗСО подземных источников водоснабжения (далее – первый пояс ЗСО):   1. территория первого пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за её пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие; 2. не допускается посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений; 3. здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса ЗСО с учетом санитарного режима на территории второго пояса.   В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса ЗСО при их вывозе;   1. водопроводные сооружения должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов; 2. все водозаборы должны быть оборудованы аппаратурой для систематического контроля соответствия фактического дебита при эксплуатации водопровода проектной производительности, предусмотренной при его проектировании и обосновании границ ЗСО.   3.1.2. Мероприятия по второму и третьему поясам ЗСО подземных источников водоснабжения (далее соответственно- второй пояс ЗСО, третий пояс ЗСО):   1. выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов; 2. бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с органами государственного санитарно-эпидемиологического надзора; 3. запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр; 4. запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод.   Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения органов государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля;   1. своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрогеологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.   3.1.3. Мероприятия по второму поясу ЗСО:  Кроме мероприятий, указанных в предыдущем разделе, в пределах второго пояса ЗСО подземных источников водоснабжения подлежат выполнению следующие дополнительные мероприятия:   1. не допускается:   размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих мероприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения поземных вод;  применение удобрений и ядохимикатов;  рубка леса главного пользования и реконструкции.   1. Выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).   **Статья 22 . Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон.**   1. На территории водоохранных зон в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира. 2. Содержание указанного режима определено Водным кодексом Российской Федерации. На территории водоохранных зон запрещается: 3. использование сточных вод для удобрения почв; 4. размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ; 5. осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений; 6. 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. 7. В границах прибрежных 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.   **Статья 23 . Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон.**   1. На территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон (далее СЗЗ) в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе в соответствии с Федеральным законом «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения», устанавливается специальный режим использования земельных участков и объектов капитального строительства. 2. Содержание указанного режима определено в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» в составе требований к использованию, организации и благоустройству СЗЗ. 3. В соответствии с указанным режимом вводятся следующие ограничения: 4. на территории СЗЗ не допускается размещение:   жилой застройки, включая отдельные жилые дома;  ландшафтно-рекреационных зон, зон отдыха, территорий курортов, санаториев и домов отдыха;  территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков;  спортивных сооружений;  детских площадок;  образовательных и детских учреждений;  лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования;  других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания;   1. в СЗЗ и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать:   объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;  объекты пищевых отраслей промышленности;  оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;  комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции;   1. в границах СЗЗ промышленного объекта или производства допускается размещать:   нежилые помещения для дежурного аварийного персонала;  помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель);  здания управления;  конструкторские бюро;  здания административного назначения;  научно-исследовательские лаборатории;  поликлиники;  спортивно-оздоровительные сооружения открытого типа;  бани;  прачечные;  объекты торговли и общественного питания;  мотели, гостиницы;  гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального автотранспота;  пожарное депо;  местные и транзитные коммуникации;  ЛЭП;  электроподстанции;  нефте- и газопроводы;  артезианские скважины для технического водоснабжения;  автозаправочные станции;  станции технического обслуживания автомобилей;   1. в СЗЗ объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного влияния на продукцию, среду обитания и здоровье человека.   4.СЗЗ или какая-либо её часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ СЗЗ. | |  | |
|  |