Приложение

к решению Людиновской

Городской Думы

от 28.12.2016 № 104-р

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

Внесение изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки муниципального образования городского поселения «Город Людиново», утвержденных решением Людиновской Городской Думы от 28.03.2014 № 10-р, в редакции решения Людиновской Городской Думы от 19.06.2015 № 39-р, (далее Правила) осуществлялось в соответствии со [ст. 31](consultantplus://offline/ref=3187B5CC3E3A53FCDEBF28DF16A08BD6D6D0F8FA6B8ED6FEF566A84D93512471C7BB408780FE969AR4QEJ)-[32](consultantplus://offline/ref=3187B5CC3E3A53FCDEBF28DF16A08BD6D6D0F8FA6B8ED6FEF566A84D93512471C7BB408780FE9798R4QCJ) Градостроительного кодекса Российской Федерации.

**1. В часть I** «Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения изменений в них» Правил внесены следующие изменения и дополнения:

**2. В статьях 1 – 13** слова «Администрация городского поселения «Город Людиново», заменить на слова «администрация муниципального района «Город Людиново и Людиновский район», слова «Глава администрации городского поселения «Город Людиново», «Глава администрации города Людиново» на слова «глава администрации муниципального района «Город Людиново и Людиновский район», слова «отдел архитектуры, градостроительства и земельных отношений администрации города Людиново» на слова «отдел архитектуры и градостроительства администрации муниципального района «Город Людиново и Людиновский район».

**3. Статью 1** дополнить пунктами следующего содержания:

**«Деятельность по комплексному и устойчивому развитию территории** - осуществляемая в целях обеспечения наиболее эффективного использования территории деятельность по подготовке и утверждению документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, а также по архитектурно-строительному проектированию, строительству, реконструкции указанных в настоящем пункте объектов (Градостроительный [кодекс](consultantplus://offline/ref=B410DE62BC5B3C791708EE8188C9F9E74F1E1C4599C596515493E27CB88EE4D8F10446BA7DFB109Fh2O2Q) РФ от 29.12.2004 №190-ФЗ).

**Хозяйственные постройки** - расположенные на индивидуальном земельном участке гаражи, сараи, бани, строения и сооружения для содержания скота и птицы, хранения кормов, хозяйственного инвентаря, сельскохозяйственной продукции, а также дворовые уборные, теплицы, навесы, погреба, колодцы, помойные и компостные ямы, мусоросборники и другие сооружения».

**4. Пункт 9 статьи 2** дополнить подпунктом 3:

«3) границы территорий, на которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию.»

**5. Пункт 1 статьи 6** дополнить:

- после дефиса «- в отношении земельных участков, занятых линейными объектами, - нормативными правовыми актами органов местного самоуправления городского поселения «Город Людиново», издаваемыми в соответствии с техническими регламентами, а до их утверждения - строительными нормами и правилами;» дефисом следующего содержания:

«- в отношении земельных участков на территории особой экономической зоны промышленно-производственного типа «Калуга», расположенной в границах муниципального образования городского поселения «Город Людиново»;

- абзацами следующего содержания:

«На территориях общего пользования допускаются:

- внутриквартальные проезды, подъезды, разворотные площадки, парковки;

- газоны, иные озелененные территории;

- инженерные коммуникации;

- спортивные площадки;

- общественные туалеты;

- площадки для мусоросборников;

- санитарно-защитные полосы;

- банковские терминалы;

- остановочные комплексы;

- нестационарные торговые объекты по продаже книгопечатной продукции;

- временные объекты бытового обслуживания;

- объекты для информирования населения (информационные стенды, стойки и др.);

- временные объекты, используемые для обеспечения строительства (реконструкции, капитального ремонта) объектов капитального строительства и размещаемые на специально предоставленных земельных участках на срок менее одного года.

На территориях общего пользования в жилых зонах, кроме того, допускаются:

- детские площадки;

- площадки для выгула собак».

**6. Главу 7** изложить в новой редакции:

# Глава 7. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

## Статья 14. Требования к внешнему облику города и повышению его эстетического уровня

1. В целях формирования эстетически полноценной среды города необходимо осуществлять мероприятия средствами художественного проектирования, декоративно-прикладного искусства и ландшафтного дизайна.

2. Формирование внешнего облика города путем улучшения его эстетических качеств необходимо осуществлять путем разработки и реализации комплексных проектов архитектурно-художественного оформлении и благоустройства, в частности:

- комплексное проектирование открытых пространств города (пешеходных зон, зон отдыха, набережных, площадей, детских площадок, ярмарок, выставок и др.);

- комплексное цветовое решение улиц и магистралей;

- архитектурно-художественное освещение зданий и сооружений;

- надстройка и реконструкция фасадов зданий;

- реконструкция первых этажей зданий, включая создание входов, витрин, вывесок, реклам магазинов и других учреждений обслуживания;

- размещение средств наружной рекламы и информации;

- размещение временных сооружений, малых торговых точек и др.

3. Все работы, влияющие на формирование внешнего облика города (монументально-художественное оформление зданий, сооружений, скульптур, архитектурно-художественное освещение, размещение мемориальных досок, создание цветников, фонтанов, летних кафе, павильонов на остановках транспорта, торговых киосков и павильонов, ремонт и покраска фасадов, установка средств наружной рекламы и информации, типы устанавливаемых на улицах города опор освещения, скамеек, урн и другие элементы городского дизайна) подлежат обязательному согласованию с отделом архитектуры и градостроительства администрации муниципального района «Город Людиново и Людиновский район».

4. Все объекты, сооружаемые для повышения эстетического уровня внешнего облика города Людиново, подлежат комиссионной приемке.

По приемке объектов внешнего оформления городской среды создается комиссия, возглавляемая начальником отдела архитектуры и градостроительства администрации муниципального района «Город Людиново и Людиновский район».

## Статья 15. Ограничение точечного строительства

1. Размещение вновь создаваемых объектов капитального строительства на территории муниципального образования осуществляется в соответствии с утвержденными в установленном порядке проектами планировки территории, региональными нормативами градостроительного проектирования Калужской области иными нормативными правовыми актами.

2. В случае отсутствия утвержденного проекта планировки территории размещение отдельных объектов капитального строительства на застроенных территориях на территории муниципального образования может осуществляться с соблюдением ограничений точечного строительства, а именно следующих условий:

а) наличие необходимости размещения объекта капитального строительства в соответствии с программами развития муниципального образования;

б) наличие резервных мощностей объектов инженерной инфраструктуры;

в) обеспеченность планируемого к размещению объекта капитального строительства нормативной социальной инфраструктурой, в том числе объектами детских дошкольных учреждений, в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования;

г) наличие свободной нормативной территории для обслуживания планируемого к размещению объекта капитального строительства.

3. Требования, предусмотренные частью 2 настоящей статьи, учитываются при подготовке градостроительного плана земельного участка.

## Статья 16. Строительство и размещение строений и сооружений для животноводства

1. На территории предоставленных для индивидуального жилищного строительства, разрешается строительство вспомогательных строений и сооружений для содержания домашних животных и птиц в количестве не превышающим установленным настоящей статьей. Содержание мелкого скота и птицы на приусадебных участках допускается только в районах усадебной застройки с размером приусадебного участка не менее 0,1 га.

2. Размещение пасек и отдельных ульев в жилых зонах запрещается. Разрешается устройство пасек и ульев на территории населенных пунктов на расстоянии не менее 100 метров от ближайшего расположенного жилого дома. Пасеки должны быть огорожены плотными живыми изгородями из древесных и кустарниковых культур или сплошным деревянным забором высотой не менее 2 м.

3. Сараи для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений дома не менее 15 м. Разрешается пристройка хозяйственного сарая (в том числе для мелкого скота и птицы) к усадебному или сблокированному дому при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями. При этом помещения для мелкого скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в жилой дом. Возможна организация внутренней связи хозяйственной постройки и жилого дома при соблюдении санитарно-гигиенических требований.

4. Минимальное расстояние от конструкции стены или угла свиноводческого помещения (ближайших по направлению к жилому помещению, расположенному на соседнем участке) до границы соседнего участка должно составлять не менее 10 метров.

5. Максимальное предельное количество голов домашних животных, разрешаемых содержать на территории одного домовладения определяется по таблице 16.1.

Таблица 16.1

Максимальное количество голов домашних животных на территории одного домовладения

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Наименование | Предельное количество (ед.) |
| 1 | Коровы | 2 |
| 2 | Лошади | 2 |
| 4 | Свиньи | 4 |
| 5 | Кролики | 15 |
| 6 | Козы, овцы | 10 |
| 7 | Птица | 30 |

6. Содержание диких животных (волков, лосей, лисиц и др.) на территории приусадебных участков домовладений на территории населенных пунктов запрещено.

7. Разведение и содержание домашних и диких животных и птиц в количестве большем, чем указанных в пункте 4 настоящей статьи, разрешается на территории зон сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства с установлением санитарно-защитных зон от территории жилых зон в зависимости от количества животных и птиц.

## Статья 17. Строительство на территориях, подверженных затоплению

Строительство объектов капитального строительства жилого назначения на территориях, подверженных паводковому затоплению, категорически запрещается.

## Статья 18. Порядок оформления разрешения на строительство балконов, лоджий в многоквартирных жилых домах

Конструкция балкона (лоджии) относится к внешним элементам здания. В соответствии со ст. 1 Градостроительного кодекса РФ строительство лоджии (пристройка лоджии к многоквартирному дому) является реконструкцией объекта капитального строительства.

При обустройстве лоджии устанавливается иной порядок пользования земельным участком, на котором расположен многоквартирный жилой дом, что приведет к невозможности использования участка в том размере, который существовал бы до обустройства лоджии.

Принятие решения о реконструкции многоквартирного дома в соответствии со ст. 44 Жилищного кодекса РФ относится к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В случаях, когда речь идет об уменьшении размера общего имущества в многоквартирном доме путем его реконструкции или когда реконструкция невозможна без присоединения части общего имущества в многоквартирном доме, то для этого необходимо согласие всех собственников помещений в данном доме ([часть 3 статьи 36](consultantplus://offline/ref=F71542AD4C73CCEDFBF76392965EF96695103BD3C668A729C2D6EAD64FD12E9806DA6E133D619BCAY2K1J), [часть 2 статьи](consultantplus://offline/ref=0D16F7E1BA89E01145EE5AB286D920246D4E927A42713E278EB13508DAA04F2C0561F21AA61C6DC7NCT2I) 40 Жилищного кодекса РФ).

Согласно статье 51 Градостроительного кодекса РФ строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство.

Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом.

Частью 7 вышеуказанной статьи предусмотрен перечень документов, предоставление которых необходимо для выдачи разрешения на строительство, в данном случае:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

3) материалы, содержащиеся в проектной документации:

а) пояснительная записка;

б) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением места размещения объекта капитального строительства, подъездов и проходов к нему, границ зон действия публичных сервитутов, объектов археологического наследия;

в) схемы, отображающие архитектурные решения;

г) сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения (технологического присоединения) проектируемого объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

д) проект организации строительства объекта капитального строительства;

4) решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в соответствии с жилищным [законодательством](consultantplus://offline/ref=37E45A5A4F4F9E6812D15968488503DD735CFC6760D689F9EA9D391AD74A04A0302043DD5E4070DD47YCI) в случае реконструкции многоквартирного дома, или, если в результате такой реконструкции произойдет уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме, согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме.

## Статья 19. Требования, предъявляемые к временным объектам

1. Правовой режим временных объектов на территории муниципального образования определяется совокупностью следующих требований к их характеристикам:

а) требования к параметрам и конструктивным характеристикам временных объектов;

б) требования к архитектурному стилю, цветовому оформлению и материалам отделки фасадов временных объектов;

в) требования к размещению временных объектов;

г) требования к целевому (функциональному) назначению и требования к эксплуатации временных объектов;

д) иные требования, установленные муниципальными нормативными правовыми актами.

2. На территории муниципального образования не допускается установка и эксплуатация временных объектов, характеристики которых не соответствуют установленным требованиям, если иное не предусмотрено действующим законодательством и настоящими Правилами.

3. Требования к параметрам, конструктивным характеристикам и размещению временных объектов:

1) Проектирование временного объекта должно определять архитектурные, функционально-технологические и инженерно-технические решения, соответствующие действующим нормам и правилам, обеспечивающие надежность и безопасность временных объектов при их эксплуатации.

2) Установка временных объектов на территории муниципального образования осуществляется с учетом параметров застройки соответствующего элемента планировочной структуры (квартала, микрорайона и т. д.) и должна обеспечивать оптимальную плотность их размещения.

3) Временные объекты, устанавливаемые и (или) эксплуатируемые на территории муниципального образования, должны иметь характеристики и параметры, соответствующие следующим основным требованиям:

а) временный объект не должен иметь капитального фундамента и (или) подземных помещений, а также иных конструктивных элементов, позволяющих отнести такой объект к недвижимому имуществу;

б) временный объект должен иметь общую площадь не более пятидесяти пяти квадратных метров, количество этажей не более чем один, высоту от уровня прилегающей территории не более пяти метров, высоту внутренних помещений не менее двух с половиной метров (за исключением сборно-разборных конструкций кафе, шиномонтажных мастерских);

в) временные объекты шиномонтажных мастерских должны иметь общую площадь не более семидесяти пяти квадратных метров, количество этажей не более чем один, высоту от уровня прилегающей территории не более пяти метров, высоту внутренних помещений не менее двух с половиной метров.

4. На территории муниципального образования запрещается:

а) переоборудование (реконструкция) временного объекта путем создания капитального фундамента, а также путем проведения иных строительных работ, влекущих изменение конструктивных характеристик и параметров временного объекта, в том числе влекущих возникновение конструктивных элементов объекта капитального строительства;

б) установка и эксплуатация временных объектов в санитарно-защитных зонах, зонах охраны объектов культурного наследия, иных зонах с особыми условиями использования территорий, в пределах линий улиц, дорого и проездов, если иное не предусмотрено действующим законодательством, муниципальными нормативными правовыми актами, настоящими Правилами.

5. Требования к целевому (функциональному) назначению и требования к эксплуатации временных объектов:

5.1. Целевое (функциональное) назначение временного объекта определяется лицом, заинтересованным в установке и (или) эксплуатации временного объекта, в соответствии с действующим законодательством и настоящими Правилами.

5.2. Эксплуатация временного объекта на территории муниципального образования допускается только при наличии правоустанавливающих документов на земельный участок.

5.3. Эксплуатация временного объекта должна осуществляться в соответствии с его целевым (функциональным) назначением, определенным при согласовании установки временного объекта. В процессе эксплуатации временного объекта его владелец обязан производить текущий ремонт объекта, обеспечивающий соответствие внешнего вида объекта согласованному эскизному проекту.

## Статья 20. Оформление и оборудование фасадов зданий

1. Оформление и оборудование всех фасадов зданий является составной частью архитектурного решения зданий и внешнего благоустройства населенного пункта и выполняется на основе комплексных проектов, утвержденных администрацией муниципального образования.

2. Оформление и оборудование фасадов зданий включает:

- колористическое решение и отделку фасада;

- архитектурные и декоративные элементы фасадов (навесы, козырьки, входы, лестницы, крыльца, витринные конструкции);

- мемориальные доски.

3. На зданиях и сооружениях, расположенных на территории населенного пункта, следует предусматривать размещение следующих домовых знаков: указатель наименования элемента улично-дорожной сети, указатель номера дома и корпуса, указатель номера подъезда и квартир, флагодержатели, памятные доски, указатель пожарного гидранта, указатель грунтовых геодезических знаков, указатели камер магистрали и колодцев водопроводной сети, указатель канализации, указатель сооружений подземного газопровода. Состав домовых знаков на конкретном здании и условия их размещения определяются функциональным назначением и местоположением зданий относительно улично-дорожной сети.

4. Проектирование и производство работ по оформлению фасадов (реставрации, ремонту, покраске главных и дворовых фасадов) следует производить на основании паспорта колористического решения установленного образца.

5. Общими требованиями к внешнему виду и размещению элементов оборудования фасадов являются:

- безопасность для людей;

- согласованность с общим архитектурным решением фасада;

- единый характер и принцип размещения в пределах фасада;

- установка без ущерба внешнему виду и физическому состоянию фасада;

- высокое качество материалов, длительный срок сохранения их декоративных и эксплуатационных свойств;

- удобство эксплуатации, обслуживания, ремонта.

Наиболее строго названные требования предъявляются к фасадам, обращенным к главным магистралям, площадям, в границах зон действия особых ограничений по условиям охраны памятников истории и культуры.

Входные группы зданий должны быть оборудованы осветительными приборами, устройствами и приспособлениями для перемещения инвалидов и маломобильных групп населения (пандусы, перила и знаки).

6. Данные требования должны учитываться при проведении следующих мероприятий:

- ремонт и реконструкция фасадов зданий, входов, декоративных решеток, водосточных труб и т.п.;

- ремонт, замена, окраска оконных, витринных, дверных блоков;

- установка на наружных фасадах защитных устройств и технологического оборудования;

- оформление витрин, установка вывесок и прочее декоративное оформление фасадов;

- установка информации, мемориальных досок.

Названные требования должны соблюдаться всеми собственниками, арендаторами, пользователями здания и отдельных помещений.

7. Элементы архитектурного и декоративного оформления фасадов являются частью архитектурного решения здания. Их характер должен соответствовать первоначальному архитектурному проекту здания или выполняться на основе комплексного проекта реконструкции, оборудования, оформления фасада.

Переустройство отдельных входов, окон, витрин допускается при условии соответствия общему архитектурному решению фасада, а также соблюдения единого характера в отношении материалов, цвета, рисунка переплетов, остекления, оформления оконных, витринных и дверных ниш, устройств водоотвода и т.п.

Конструкции козырьков и навесов, решеток выполняются из кованого или литого металла, других современных материалов с применением новых технологий. Для зданий современной постройки допускается использование сварных конструкций из высококачественного металлического профиля. Размер, очертания, цвет, рисунок элементов и деталей должны соответствовать архитектурной стилистике фасада и носить согласованный характер независимо от принадлежности участков фасада.

Расположение наружных лестниц не должно уменьшать пропускную пешеходную способность тротуаров, установленную для данной категории улиц действующими нормативами. Геометрические параметры тротуара должны соответствовать нормативным.

Конструкции и ограждения лестниц выполняются из естественного камня, литого или кованого металла, других современных материалов с применением новых технологий; в случае реставрации объекта возможно использование дерева.

Не допускается произвольное изменение характера фасада, снос декоративных кронштейнов и элементов, поддерживающих балконы.

Осветительное оборудование на фасадах размещается на кронштейнах у входных узлов или под козырьками, их внешний вид должен соответствовать стилистике фасада.

Для объектов культурного наследия допускаются действия по сохранению объектов культурного наследия в строгом соответствии с требованиями законодательства об охране и использовании объектов культурного наследия.

8. Допускается расширение земельного участка под ИЖС, дачное хозяйство за счет земель, расположенных перед фасадом здания в случае, если через участок не проходят магистральные инженерные сети, для устройства палисадника путем перераспределения земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, при сохранении минимальной ширины городской улицы 15 м. Процедура перераспределения инициируется по обращению гражданина после разработки проекта межевания улицы и установления красной линии.

## Статья 21. Ограждение земельных участков

1. Ограды и ограждения являются составной частью внешнего благоустройства территорий населенных пунктов и размещаются в соответствии с землеустроительной документацией земельного участка.

Архитектурно-художественное решение оград и ограждений должно соответствовать масштабу и характеру архитектурного окружения и быть единообразным на протяжении квартала.

2. Требования к ограждению земельных участков:

1) Ограждение участков коллективных садоводств:

- лицевые ограждения высотой не более 2,0 м;

- межевые ограждения проволочные, сетчатые, решетчатые с высотой по соглашению сторон, но не более 1,6 м.

2) Ограждение приусадебных земельных участков:

- со стороны улицы не должно ухудшать ансамбля застройки и отвечать повышенным архитектурным требованиям, быть в единой цветовой гамме на протяжении всей улицы;

- конструктивное решение забора должно быть единообразным на протяжении всей улицы, решетчатое или глухое, высотой не более 2,0 м;

Цветовое и конструктивное решение ограждений земельных участков со стороны улицы подлежит обсуждению и утверждению на общем сходе жителей улицы. Существующие ограждения подлежат замене только в соответствии с утвержденными решениями.

Цветовое и конструктивное решение ограждений вновь образованных улиц, на которых ТОС не сформирован, осуществляется в соответствии с регламентом, разработанным отделом архитектуры и градостроительства, указанным в градостроительном плане земельного участка.

- между участками соседних домовладений устраиваются ограждения, не затеняющие земельные участки (сетчатые или решетчатые) высотой не более 2,0 метров; допускается устройство глухих ограждений с согласия смежных землепользователей.

Перед фасадами жилых домов разрешается устройство палисадов для улучшения эстетического восприятия при условии отсутствия магистральных инженерных сетей. Глубина палисадника принимается в соответствии со сложившимся землепользованием при сохранении минимальной ширины городской улицы 15 м. Ограждение палисада выполняется прозрачным (решетчатым) материалом, высотой не более 1,5 м.

3) Возможность установления ограждения многоквартирного жилого дома, внешний вид и высота ограждения определяются администрацией муниципального образования при наличии сформированного земельного участка, поставленного на кадастровый учет.

Внутриквартальные земли районов многоквартирной застройки не могут быть использованы в интересах отдельных граждан за исключением объектов общественного обслуживания, ограждение которых предусматривается нормами (школы, детские сады, спортивные и детские площадки, хозяйственные дворы объектов торговли и обслуживания).

**II. Нумерацию части II «Градостроительные регламенты» заменить изменить на III и изложить ее в следующей редакции:**

# ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

# Глава 1. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

## Статья 24. Структура градостроительных регламентов

1. Настоящими Правилами землепользования и застройки городского поселения «Город Людиново» (далее - Правила) установлены градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, относящиеся ко всем территориальным зонам в целом и(или) к группам территориальных зон и к отдельным территориальным зонам.

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 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.

2. Градостроительные регламенты, относящиеся ко всем территориальным зонам в целом или к группам территориальных зон, приведены в главе 1, части III настоящих Правил. Градостроительные регламенты, относящиеся к отдельным территориальным зонам, приведены в главе 2 части III настоящих Правил.

3. Градостроительные регламенты в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены в следующем составе:

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

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

- предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений;

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

Иные показатели:

- коэффициент застройки;

- коэффициент плотности застройки;

- максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений;

- максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков. В расчет общей площади входит площадь объектов нежилого назначения, расположенных на всех этажах зданий (включая технический, мансардный, цокольный и подвальный (подвальные);

- максимальное количество жилых блоков малоэтажной индивидуальной жилой застройки (для домов блокированной застройки);

- максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков;

- минимальная доля озелененной территории земельных участков;

- минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков;

- минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков;

- минимальное количество машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков.

## Статья 25. Общие требования к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории 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 и обеспечивающих основные виды использования вспомогательных) или (условных и обеспечивающих условные виды использования 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 объектов, относящихся к условно разрешенным видам использования на территории земельного участка, может быть ограничено по объемам разрешенного строительства и реконструкции. 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 лиц; ограничения негативного воздействия на окружающую среду в объемах, не превышающих пределы, определенные градостроительными регламентами, установленными настоящими Правилами применительно к соответствующей территориальной зоне и техническими регламентами.

Суммарная доля площади земельного участка, занимаемая объектами условно разрешенных 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 50% от общей площади территории соответствующего земельного участка и соответствующей территориальной зоны.

3. Размещение объектов нежилого назначения основных и условно разрешенных видов использования во встроенных и встроенно-пристроенных к многоквартирным жилым домам помещениях осуществляется в соответствии с видами разрешенного использования, указанными в главе 2 части II настоящих Правил, при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством. При этом общая площадь встроенных и встроенно-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.

4. Размещение объектов основных и условно разрешенных видов использования, в отношении которых устанавливаются санитарно-защитные зоны, допускается при условии нераспространения 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 которого находятся указанные объекты.

5. 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 подготовке проекта правил землепользования и застройки городского поселения «Город Людиново» в соответствии с действующим законодательством.

6. 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 (городскими лесами), лесопарками и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации. Границы земельных участков общего пользования определяются проектами планировки и проектами межевания.

7. Земельные участки и объекты капитального строительства в составе различных территориальных зон, включенные в состав планируемых территорий общего пользования, по результатам городского проектирования автодорог общего пользования, изымаются для муниципальных нужд полностью или частично в соответствии с процедурами, предусмотренными Гражданским, Жилищным и Земельным кодексами. В дальнейшем изменяются границы территориальных зон, в состав которых входили изъятые земельные участки. Изъятие земельных участков проводится в составе работ по реализации Генерального плана городского поселения «Город Людиново»» и проектов планировки территорий городского поселения «Город Людиново».

8. Объекты, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости, - инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации (электро-, водо-, газообеспечение, канализование, телефонизация и т.д.), объекты и предприятия связи, общественные туалеты, объекты санитарной очистки территории, гаражи для граждан, являющихся инвалидами 1, 2, 3 групп, инвалидами детства, войны или труда, участниками войны, а также многодетных семей при наличии транспортного средства, зарегистрированного на имя гражданина, имеющего льготы, могут размещаться в составе всех территориальных зон при соблюдении нормативных разрывов с прочими объектами капитального строительства.

9. Киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения являются основными разрешенными видами использования во всех территориальных зонах при условии, что размещение данного нестационарного объекта предусмотрено действующей (утвержденной) схемой размещения нестационарных торговых объектов и объектов оказания услуг на территории г. Людиново, и при условии соответствия строительным, санитарно-эпидемиологическим, противопожарным требованиям.

## Статья 26. 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.

2. Размещение объектов вспомогательных видов разрешенного использования разрешается при условии соответствия требованиям, перечисленным в пункте 1 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 требований режимов соответствующих зон, установленных в соответствии с федеральным законодательством.

3. 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.

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.

## Статья 27. Минимальная площадь земельного участка

Минимальная площадь земельного участка допускается не менее суммы площадей, занимаемых существующими или размещаемыми на его территории объектами капитального строительства, и требуемых в соответствии с настоящими Правилами площади озелененных территорий, площади для размещения машино-мест, проездов и иных необходимых вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации в соответствии с настоящими Правилами, СанПиН, местными нормативами градостроительного проектирования и техническими регламентами.

## Статья 28. Показатели плотности застройки участков территориальных зон

1. Основными показателями плотности застройки являются:

- коэффициент застройки - отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка (квартала);

- коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала).

2. Показатели плотности застройки участков территориальных зон установлены в соответствии с таблицей 26.1

Таблица 28.1

**Показатели плотности застройки участков территориальных зон**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Территориальные зоны | Коэффициент застройки | Коэффициент плотности застройки |
| Жилая | | |
| Застройка многоквартирными жилыми домами малой и средней этажности | 0,4 | 0,8 |
| Застройка блокированными жилыми домами с приквартирными земельными участками | 0,3 | 0,6 |
| Застройка одно-, двухквартирными жилыми домами с приусадебными земельными участками | 0,2 | 0,4 |
| Общественно-деловая | | |
| Многофункциональная застройка | 1,0 | 3,0 |
| Специализированная общественная застройка | 0,8 | 2,4 |
| Производственная | | |
| Промышленная | 0,8 | 2,4 |
| Научно-производственная\* | 0,6 | 1,0 |
| Коммунально-складская | 0,6 | 1,8 |
| \* Без учета опытных полей и полигонов, резервных территорий и санитарно-защитных зон.  Примечания. 1. Для жилых, общественно-деловых зон коэффициенты застройки и коэффициенты плотности застройки приведены для территории квартала (брутто) с учетом необходимых по расчету учреждений и предприятий обслуживания, гаражей; стоянок для автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства. Для производственных зон указанные коэффициенты приведены для кварталов производственной застройки, включающей один или несколько объектов.  2. При подсчете коэффициентов плотности застройки площадь этажей определяется по внешним размерам здания. Учитываются только надземные этажи, включая мансардные. Подземные этажи зданий и сооружений не учитываются. Подземное сооружение не учитывается, если поверхность земли (надземная территория) над ним используется под озеленение, организацию площадок, автостоянок и другие виды благоустройства.  3. Границами кварталов являются красные линии.  4. При реконструкции сложившихся кварталов жилых, общественно-деловых зон (включая надстройку этажей, мансард) необходимо предусматривать требуемый по расчету объем учреждений и предприятий обслуживания для проживающего в этих кварталах населения. Допускается учитывать имеющиеся в соседних кварталах учреждения обслуживания при соблюдении нормативных радиусов их доступности (кроме дошкольных учреждений и начальных школ). В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30% при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм. | | |

## Статья 29. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков

1. Общие требования к минимальным отступам зданий, строений, сооружений от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, устанавливаются для участков, расположенных во всех территориальных зонах.

2. Минимальные отступы от границ земельных участков (не совпадающих с красными линиями) стен зданий, строений, сооружений без окон:

- на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность объектов капительного строительства на сопряженных земельных участках, но не менее 3 метров;

3. Минимальные отступы от границ земельных участков (не совпадающих с красными линиями) стен зданий, строений, сооружений с окнами:

- на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность объектов капитального строительства, расположенных в границах земельного участка и сопряженных земельных участках, но не менее 3 метров.

4. Минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений по границам земельных участков, совпадающим с красными линиями жилых улиц и проездов, при выполнении требований пунктов 2 и 3 настоящей статьи устанавливаются:

- для учреждений дошкольного образования, выходящих на жилые улицы и проезды общего пользования – 25 метров от кромки дорожного полотна до границы земельного участка

- для учреждений общего образования и воспитания, выходящих на жилые улицы и проезды общего пользования- 15 метров от красной линии до здания;

- для жилых зданий с квартирами на первых этажах, выходящих на жилые улицы и проезды общего пользования - 3 метра от красной линии до здания;

- для объектов общественного использования - 3 метра от красной линии до здания;

- для прочих объектов - 0 метров от красной линии до объекта.

## Статья 30. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений

Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений сооружений допускаются:

- в отношении балконов, эркеров, козырьков - не более 1,5 метров и выше 4,5 метров от уровня земли (СП 118.13330.2012).

## Статья 31. Максимальная высота зданий, строений, сооружений

1. Требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы, шпили, аттики и балюстрады (ограждения), выходы на кровлю максимальной площадью 6 квадратных метров и высотой 2,5 метра, а также остекленные световые фонари максимальной высотой 2,5 метров, суммарная площадь которых не превышает 25% площади кровли.

2. Максимальная высота зданий, строений, сооружений установлена Правилами в соответствии с градостроительными регламентами территориальной зоны с учетом:

- границ зон охраны объектов культурного наследия;

- максимальной этажности застройки в границах территориальных зон;

- видов разрешенного использования в границах территориальных зон.

3. В отношении земельных участков и объектов капитального строительства применяются градостроительные регламенты, установленные для соответствующей территориальной зоны, а также предельные параметры в соответствии со схемой границ территориальных зон.

## Статья 32. Минимальная доля озелененной территории земельных участков

1. К озелененной территории земельного участка относятся части участков, которые не застроены объектами капитального строительства, не заняты временными сооружениями, водоемами и акваториями, тротуарами или проездами с твердым покрытием и при этом покрыты зелеными насаждениями (древесной, кустарниковой и травянистой растительностью), доступными для всех пользователей объектов, расположенных на земельном участке.

2. Озелененная территория земельного участка может быть оборудована:

- площадками для отдыха взрослых, детскими площадками;

- открытыми спортивными площадками;

- площадками для выгула собак;

- грунтовыми пешеходными дорожками;

- другими подобными объектами.

Площадь, занимаемая объектами, которыми может быть оборудована озелененная территория земельного участка, не должна превышать 50% площади озелененной территории.

3. Нормируемые спортивные и иные площадки, которыми может быть оборудована озелененная территория земельного участка, могут располагаться на эксплуатируемой кровле стилобатов или иных застроенных частях земельного участка, но в размере не более 15% требуемой площади озелененной территории земельного участка.

Таблица 32.1

**Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Вид использования | Минимальная площадь озелененных территорий |
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | Многоквартирные жилые дома <\*> | 23 квадратных метра на 100 кв. метров общей площади квартир в объекте капитального строительства на участке |
| 2 | Скверы, бульвары | 75% - при площади до 50 га;  70% - при площади свыше 50 га |
| 3 | Парки | 80% территории земельного участка при площади участка менее 1 га;  75% - при площади от 1 до 5 га;  70% - при площади от 5 до 20 га;  65% - при площади свыше 20 га |
| 4 | Природные территории | 95% территории земельного участка |
| 5 | Пляжи | 10% территории земельного участка при площади участка менее 1 га;  20% - при площади от 1 до 5 га;  30% - при площади от 5 до 20 га;  40% - при площади свыше 20 га |
| 6 | Комплексы аттракционов, луна-парков, аквапарков | 0% территории земельного участка при площади участка менее 1 га;  10% - при площади от 1 до 5 га;  20% - при площади от 5 до 20 га;  30% - при площади свыше 20 га |
| 7 | Больничные учреждения, санаторно-курортные учреждения, объекты социального обеспечения, объекты для оздоровительных целей, зеленые насаждения, выполняющие специальные функции | 60% территории земельного участка |
| 8 | Объекты дошкольного, начального и среднего общего образования (школы) | 50% территории земельного участка |

--------------------------------

<\*> Нормативная минимальная площадь озелененной территории в квартале складывается из площади зеленых насаждений общего пользования и площадей озелененных территорий на земельных участках.

4. Требование к озеленению участков не относится к встроенным в жилые дома нежилым помещениям с общей площадью менее 200 квадратных метров.

5. При совмещении на одном участке видов использования с различными требованиями к озеленению минимальный размер озелененных территорий рассчитывается применительно к частям участка, выделяемым как земельные доли разных видов использования, пропорциональные общей площади зданий или помещений разного назначения.

6. Требования к размерам и озеленению санитарно-защитных зон следует принимать в соответствии с техническими регламентами, СанПиНами и иными действующими нормативными техническими документами.

## Статья 33. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков

1. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков определяется в зависимости от вида использования земельных участков и устанавливается согласно таблице 31.1 для видов использования, расположенных на территории всех зон.

Таблица 33.1

**Нормы расчета стоянок и гаражей для временного хранения легковых автомобилей, располагающихся на земельных участках в качестве вспомогательных видов разрешенного использования**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Вид разрешенного использования земельного участка | Расчетная единица | Число машино-мест на расчетную единицу |
| 1 | 2 | 3 |
| Индивидуальный жилой дом | объект | 2 |
| Жилой дом блокированного типа | квартира | 1 |
| Многоквартирный дом | 10 проживающих | 3 |
| Общежития | 10 проживающих | 1 |
| Дома для сезонного проживания | объект | 2 |
| Гостиницы | 100 мест | 10-20 |
| ДДУ и средние школы общего типа | 2 работника | 1 |
| группа ДДУ, класс школы | 2 |
| Учреждения среднего специального и высшего образования | 10 учащихся | 1 |
| 100 работающих | 10-15 |
| Объекты торговли, бытового обслуживания (без хранения и демонстрации товаров или обслуживанием вне полностью закрытого здания) | 100 кв. м общей площади | 7 |
| Объекты торговли, бытового обслуживания (с хранением и демонстрацией товаров или обслуживания вне полностью закрытого здания) | 50 торговых мест | 25 |
| Объекты торговли и бытового обслуживания с особым (ночным и/или круглосуточным) режимом работы | 30 кв. м общей площади | 1 |
| Торговые центры, универмаги, магазины | 100 кв. м торговой площади | 7-10 |
| Предприятия общественного питания | 100 посадочных мест или 100 единовременных посетителей | 10-15 |
| Библиотеки, клубы, детские и взрослые музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома творчества | 30 кв. м общей площади | 1 |
| Зрелищные объекты: театры, кинотеатры, видеозалы, цирки, планетарии, концертные залы | 5 сидячих мест | 1 |
| 100 единовременных посещений или 100 посадочных мест | 10-15 |
| Музеи, выставочные залы | 3 посетителя (расчетная емкость объекта) | 1 |
| Теле- и радиостудии, киностудии, студии звукозаписи, редакции газет и журналов, издательства | 1 работающий | 1 |
| Ночные клубы, дискотеки, развлекательные центры, боулинг-центры | 30 кв. м общей площади | 1 |
| Спортивные здания, комплексы для занятий физкультурой и спортом с местами для зрителей (стадионы, спортивные комплексы), крытые спортивно-зрелищные комплексы | 100 мест | 5-10 |
| Спортивные комплексы со специальными требованиями к размещению (автодромы, вело- и мототреки, стрельбища, конноспортивные клубы, манежи для верховой езды, ипподромы) | 60 кв. м в закрытых помещениях | 1 |
| 10 зрительских мест | 1 |
| Больницы и клиники, родильные дома, стационары при медицинских институтах, госпитали, специализированные медицинские центры и медсанчасти, хосписы и иные больничные учреждения со специальными требованиями к размещению | 100 коек | 5 |
| Поликлиники, амбулаторные учреждения | 100 посещений | 3 |
| Амбулаторно-поликлинические учреждения: территориальные поликлиники для детей и взрослых, специализированные поликлиники, диспансеры, пункты первой медицинской помощи | 60 кв. м общей площади | 1 |
| Санитарно-эпидемиологические станции, дезинфекционные станции, судебно-медицинская экспертиза | 60 кв. м общей площади | 1 |
| Объекты социального обеспечения: дома-интернаты для престарелых, инвалидов и детей, приюты, ночлежные дома | 20 койко-мест | 1 |
| Жилищно-эксплуатационные службы, аварийные службы | 60 кв. м общей площади | 1 |
| Ветеринарные поликлиники и станции | 60 кв. м общей площади | 1 |
| Государственные, административные, общественные организации и учреждения | 100 работающих | 20 |
| Общественные объединения и организации, творческие союзы, международные организации | 60 кв. м общей площади | 1 |
| Государственные и муниципальные учреждения, рассчитанные на обслуживание населения: загсы, дворцы малютки, дворцы бракосочетаний, архивы, информационные центры | 60 кв. м общей площади | 1 |
| Отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты | 30 кв. м общей площади | 1 |
| Банки, учреждения кредитования, страхования, биржевой торговли, нотариальные конторы, ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости, туристические агентства и центры обслуживания, рекламные агентства | 30 кв. м общей площади | 1 |
| 100 работающих | 7-20 |
| Научно-исследовательские, проектные, конструкторские организации, компьютерные центры, залы компьютерных игр | 30 кв. м общей площади | 1 |
| 100 работающих | 10-15 |
| Производственные предприятия, производственные базы строительных, коммунальных, транспортных и других предприятий | 5 работников в максимальной смене | 1 |
| Склады | 6 работников в максимальной смене | 1 |
| Электростанции, теплоэлектроцентрали, котельные большой мощности и газораспределительные станции | 6 работников в максимальной смене | 1 |
| Газохранилища | 6 работников в максимальной смене | 1 |
| АТС, районные узлы связи, телефонные станции | 6 работников в максимальной смене | 1 |
| Водопроводные сооружения | 6 работников в максимальной смене | 1 |
| Канализационные сооружения | 6 работников в максимальной смене | 1 |
| Передающие и принимающие станции радио- и телевещания, связи | 6 работников в максимальной смене | 1 |
| Обслуживание автотранспорта (мастерские автосервиса, станции технического обслуживания, АЗС, автомобильные мойки) | 10 работников в максимальную смену | 1 |
| Автовокзалы, железнодорожные вокзалы и станции | 100 пассажиров, прибывающих в час пик | 10-15 |
| Лесопарки | 100 единовременных посещений | 7-10 |
| Парки и пляжи в зонах отдыха | 100 единовременных посещений | 15-20 |
| Базы кратковременного отдыха (спортивные, лыжные и т.д.) | 100 единовременных посещений | 10-15 |
| Яхт-клубы, гребные базы, лодочные станции, базы маломерного флота | 100 единовременных посещений | 10-15 |
| Промышленные предприятия | 100 работающих | 7-10 |

Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта в границах квартала складывается из количества машино-мест на общественных местах хранения индивидуального автотранспорта, расположенных в границах квартала, и машино-мест на земельных участках.

2. Для видов использования, не указанных в таблице 31.1, минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального транспорта на территории земельных участков определяется по аналогии с видами использования, указанными в таблице 31.1.

3. В случае совмещения на земельном участке двух и более видов использования минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального транспорта определяется на основе долей каждого из видов использования в общей площади земельного участка.

4. Машино-места для хранения индивидуального автотранспорта, необходимые в соответствии с настоящими Правилами, могут быть организованы в виде:

- капитальных гаражей-стоянок (наземных и подземных, отдельно стоящих, а также встроенных и пристроенных);

- открытых охраняемых и неохраняемых стоянок.

5. Машино-места для хранения индивидуального автотранспорта, необходимые в соответствии с настоящими Правилами, размещаются на земельном участке или на иных земельных участках, расположенных в пределах квартала и предназначенных для размещения гаражей и автостоянок. За пределами земельного участка может быть размещено не более 50% необходимых машино-мест. Участки стоянок для размещения машино-мест в соответствии с требованиями настоящей статьи и обоснованные при разработке документации по планировке территории, должны располагаться:

- для жилых домов - в пределах пешеходной доступности не более 500 метров;

- для жилых домов, возводимых в рамках программ развития застроенных территорий, - в пределах пешеходной доступности не более 500 метров;

- для прочих - на примыкающих земельных участках.

Стоянки для размещения индивидуального автотранспорта должны располагать от жилых домов, объектов образования на расстоянии, определенном СанПиНами.

Размещение за пределами земельного участка основного объекта части машино-мест должно быть обосновано в документации по планировке территории наличием необходимого количества машино-мест или территории для их размещения в границах квартала, в котором размещен земельный участок или в соседних кварталах.

6. Площади машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта определяются из расчета не менее 25 квадратных метров на автомобиль (с учетом проездов); при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов и продольном расположении автомобилей - не менее 18 квадратных метров на автомобиль (без учета проездов).

7. На индивидуальных автостоянках на участке около или внутри зданий учреждений обслуживания следует выделять 10% мест (но не менее одного места) для транспорта инвалидов, в том числе 5% специализированных мест для автотранспорта инвалидов на кресле-коляске из расчета, при числе мест:

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| до 100 включительно | 5%, но не менее одного места; |
| от 101 до 200 | 5 мест и дополнительно 3%; |
| от 201 до 1000 | 8 мест и дополнительно 2%; |
| 1001 место и более | 24 места плюс не менее 1% на каждые 100 мест свыше. |

Выделяемые места должны обозначаться знаками, принятыми [ГОСТ Р 52289](http://docs.cntd.ru/document/1200038798) и [ПДД](http://docs.cntd.ru/document/9004835) на поверхности покрытия стоянки и продублированы знаком на вертикальной поверхности (стене, столбе, стойке и т.п.) в соответствии с [ГОСТ 12.4.026](http://docs.cntd.ru/document/1200003391), расположенным на высоте не менее 1,5 м.

На земельных участках общественных зданий и сооружений, учреждений и предприятий обслуживания необходимо предусматривать места для личных машин инвалидов и площадки для специализированного автотранспорта, обслуживающего инвалидов, на расстоянии не более 50 м от входов в эти здания и сооружения. Ширина стоянки для автомобиля инвалида должна быть не менее 3,5 м.

## Статья 34. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков

1. К погрузочно-разгрузочным площадкам относятся части территории земельных участков, предназначенные для проведения работ по погрузке и выгрузке грузов, доставляемых для объектов, расположенных на территории земельных участков.

2. Площадь мест на погрузочно-разгрузочных площадках определяется из расчета 90 квадратных метров на одно место.

3. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков определяется из расчета:

- одно место для объектов общей площадью от 100 квадратных метров до 1500 квадратных метров и плюс одно место на каждые дополнительные 1500 квадратных метров общей площади объектов - для объектов торговли, объектов общественного питания, промышленных объектов, для предприятий по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельхозпроизводства (ремонт, складирование);

- одно место для объектов общей площадью от 100 квадратных метров до 1250 квадратных метров и плюс одно место на каждые дополнительные 1250 квадратных метров общей площади объектов - для складских объектов.

## Статья 35. Минимальное количество машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков

1. Минимальное количество машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков определяется из расчета, установленного в пункте 2 настоящей статьи для определения минимального количества мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков.

2. Площадь машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта определяется из расчета 95 квадратных метров на автомобиль (с учетом проездов); при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов и продольном расположении автомобилей - 70 квадратных метров на автомобиль.

## Статья 36. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в отношении которых общие требования не устанавливаются

Не устанавливаются общие требования в отношении следующих предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- максимальный процент застройки в границах земельного участка;

- максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков;

- максимальное количество жилых блоков малоэтажной индивидуальной жилой застройки (для домов блокированной застройки);

- максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков.

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

Место допустимого размещения зданий, строений, сооружений определяется линией отступа от красной линии и минимальными отступами от границ земельного участка.

**Перечень предельных (максимальных и (или) минимальных) размеров ЗУ и параметров разрешенного строительства, реконструкции ОКС**

| Обозначение | Минимальная площадь ЗУ,  (га) | | | Максимальная площадь ЗУ,  (га) | | | Минимальный отступ от границ ЗУ в целях определения мест допустимого размещения ОКС, (м) | | | Максимальный процент застройки,  (%) | | | Предельное  количество этажей/ высота здания, м | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | О | В | У | О | В | У | О | В | У | О | В | У | О | В | У |
| Ж1 | 0,01 | 0,002 | \* | 0,5 | 0,10 | \* | 3 | 1 | 3 | 60 | \* | \* | 3 /12 | 1/7 | 3/12 |
| Ж2 | 0,10 | 0,002 | \* | 1,0 | 0,10 | \* | 3 | 1 | 3 | 52 | \* | \* | 8/27 | 1/4 | 8/27 |
| Ж3 | 0,01 | \* | \* | 0,15 | \* | \* | 3 | 1 | 3 | 20 | \* | \* | 3/12 | 1/7 | 3/12 |
| О1 | 0,02 | 0,002 | \* | 4,0 | \* | \* | 3 | 1 | 3 | 70 | \* | \* | 4/18 | 2/9 | 4/18 |
| П | 0,10 | \* | \* | 4,0 | \* | \* | 3 | 1 | 3 | 60 | \* | \* | \* | \* | \* |
| И | 0,002 | \* | \* | 3,0 | \* | \* | \* | \* | \* | \* | \* | \* | \* | \* | \* |
| Т | 0,002 | \* | \* | 1,0 | \* | 3 | 3 | \* | 3 | \* | \* | \* | 4/18 | 1/4 | 4/18 |
| Сх1 | 0,01 | \* | \* | 10,0 | \* | \* | 3 | 1 | 3 | \* | \* | \* | 2/9 | 2/9 | 2/9 |
| Сп1 | \* | \* | \* | 20,0 | \* | \* | \* | \* | \* | \* | \* | \* | \* | \* | \* |
| Сп2 | \* | \* | \* | \* | \* | \* | 3 | 1 | 3 | \* | \* | \* | 4/18 | 1/7 | 2/9 |
| Р1 | \* | \* | \* | \* | \* | \* | \* | \* | \* | \* | \* | \* | \* | \* | \* |
| Р2 | \* | \* | \* | \* | \* | \* | \* | \* | \* | \* | \* | \* | \* | \* | \* |
| Р3 | \* | \* | \* | \* | \* | \* | \* | \* | \* | \* | \* | \* | \* | \* | \* |

ЗУ – земельный участок;

ОКС – объекты капитального строительства (здания, строения и сооружения);

Минимальный отступ от границ не применяется для тех сторон границы участка, расстояния от которых определены линией отступа от красной линии;

Значение максимального процента застройки используется только при соблюдении отступов от границ земельного участка.

\*- не подлежат ограничению (выполняются с учетом проектной документации в соответствии с действующими нормами и правилами)

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации ст. 56-61 настоящих правил

Иные показатели для каждой территориальной зоны изложены в статьях 37-52 настоящих правил.

# Глава 2. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

## § 1. Состав и кодировка территориальных зон

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

Состав и кодировка территориальных зон:

**Жилые зоны:**

зона малоэтажного жилищного строительства – Ж1;

зона смешанного жилищного строительства – Ж2;

зона дачного хозяйства и садоводства в границах населенного пункта – Ж3.

**Общественно-деловые зоны:**

зона делового, общественного и коммерческого назначения – О1.

**Производственные зоны:**

производственная зона – П.

**Зоны инженерной инфраструктуры:**

зона инженерной инфраструктуры – И.

**Зоны транспортной инфраструктуры:**

зона транспортной инфраструктуры – Т.

**Рекреационные зоны:**

зона рекреационного назначения – Р1;

зона водных объектов – Р2;

зона лесов – Р3.

**Зоны специального назначения:**

зона полигонов ТБО и кладбищ – Сп1;

зона специального назначения, связанная с государственными объектами – Сп 2.

**Зоны сельскохозяйственного использования:**

зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения – Сх1.

## § 2. Жилые зоны

## Статья 37. Основные, вспомогательные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства жилых зон Ж1, Ж2 и Ж3

О - основные виды разрешенного использования земельных участков

В - вспомогательные виды использования земельных участков

У- условно разрешенные виды использования земельных участков

Таблица 37.1

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства жилых зон Ж1, Ж2 и Ж3**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида | Описание вида разрешенного использования | Код | Виды использования в территориальной зоне | | |
| Ж1 | Ж2 | Ж3 |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| Жилая застройка | Размещение жилых помещений различного вида и обеспечение проживания в них.  К жилой застройке относятся здания (помещения в них), предназначенные для проживания человека, за исключением зданий (помещений), используемых:  - с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них (гостиницы, дома отдыха);  - для проживания с одновременным осуществлением лечения или социального обслуживания населения (санатории, дома ребенка, дома престарелых, больницы);  - как способ обеспечения непрерывности производства (вахтовые помещения, служебные жилые помещения на производственных объектах);  - как способ обеспечения деятельности режимного учреждения (казармы, караульные помещения, места лишения свободы, содержания под стражей).  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 2.1](#Par89) - [2.7.1](#Par137) | 2.0 |  |  |  |
| Для индивидуального жилищного строительства | Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей);  выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур;  размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений | 2.1 | О | У | У |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный);  разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;  размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;  обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;  размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома | 2.1.1 |  | О |  |
| Блокированная жилая застройка | Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);  разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;  размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;  обустройство детских и спортплощадок, площадок отдыха | 2.3 | О | У | У |
| Среднеэтажная жилая застройка | Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома, высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры);  благоустройство и озеленение;  размещение подземных гаражей и автостоянок;  обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;  размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома | 2.5 |  | О |  |
| Обслуживание жилой застройки | Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с [кодами 3.1](#Par145), [3.2](#Par149), [3.3](#Par154), [3.4](#Par158), [3.4.1](#Par162), [3.5.1](#Par175), [3.6](#Par183), [3.7](#Par189), [3.10.1](#Par210), [4.1](#Par225), [4.3](#Par234), [4.4](#Par239), [4.6](#Par245), [4.7](#Par249), [4.9](#Par257), если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны | 2.7 |  |  |  |
| Объекты гаражного назначения <\*> | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек | 2.7.1 | В | В | В |
| Общественное использование объектов капитального строительства | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.1](#Par145) - [3.10.2](#Par214) | 3.0 |  |  |  |
| Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 | В | В | В |
| Социальное обслуживание <\*> | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат);  размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа;  размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам | 3.2 | У | У |  |
| Бытовое обслуживание  <\*> <\*\*> | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | 3.3 | У | У |  |
| Здравоохранение  <\*> | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.4.1](#Par162) - [3.4.2](#Par166) | 3.4 | У | У |  |
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание  <\*> | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) | 3.4.1 | У | У |  |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению) | 3.5.1 | О | О |  |
| Культурное развитие  <\*> | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев;  устройство площадок для празднеств и гуляний;  размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов | 3.6 |  | У |  |
| Амбулаторное ветеринарное обслуживание<\*> | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных | 3.10.1 | У | У |  |
| Предпринимательство | Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных [кодами 4.1](consultantplus://offline/ref=67BC44F13D3EA5C7BDED3CF12B8B383E5C797A974A7DB3528AEF95FF02C87AE71B4EDB6AB2F982A7A7aCL)- [4.10](consultantplus://offline/ref=67BC44F13D3EA5C7BDED3CF12B8B383E5C797A974A7DB3528AEF95FF02C87AE71B4EDB6DABaBL) | 4.0 |  |  |  |
| Деловое управление <\*> | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | 4.1 |  | У |  |
| Рынки  <\*> | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м;  размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка | 4.3 |  | У |  |
| Магазины  <\*> <\*\*> | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | 4.4 | О | О | У |
| Банковская и страховая деятельность<\*> <\*\*> | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые | 4.5 |  | У |  |
| Общественное питание<\*> <\*\*> | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | 4.6 | О | О |  |
| Гостиничное обслуживание<\*> <\*\*> | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | 4.7 |  | У |  |
| Обслуживание автотранспорта <\*> | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в [коде 2.7.1](#Par137) | 4.9 | У | У |  |
| Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | 12.0 | У | У | В |
| Ведение огородничества | Осуществление деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений, предназначенных для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции | 13.1 | В |  | О |
| Ведение садоводства | Осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля;  размещение садового дома, предназначенного для отдыха и не подлежащего разделу на квартиры;  размещение хозяйственных строений и сооружений | 13.2 | В |  | О |
| Ведение дачного хозяйства | Размещение жилого дачного дома (не предназначенного для раздела на квартиры, пригодного для отдыха и проживания, высотой не выше трех надземных этажей);  осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля;  размещение хозяйственных строений и сооружений | 13.3 |  |  | О |

## Статья 38. Градостроительный регламент зоны малоэтажного жилищного строительства – Ж1

В зону также включаются объекты системы социального обслуживания населения, связанных с их проживанием, а также объекты инженерной инфраструктуры.

1. Цели выделения зоны:

- развитие на основе существующих и вновь осваиваемой территории населенного пункта для размещения объектов, характерных для населенных пунктов – для объектов индивидуальной жилой застройки, включающих отдельно стоящие и блокированные индивидуальные (одноквартирные) жилые дома;

- развитие сферы социального обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий;

- создание условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

2. Объекты видов использования, отмеченных в таблице 35.1 для зоны Ж1 <\*>, могут размещаться только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям улиц, дорог, площадей, проездов, набережных, бульваров, являющихся территориями общего пользования, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.

3. Объекты видов использования, отмеченных в таблице 35.1 для зоны Ж1 <\*\*>, относятся к основным видам разрешенного использования при условии, что общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках не превышает 300 квадратных метров и не менее 150 квадратных метров. В случае если общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках превышает 300 квадратных метров или менее 150 квадратных метров, то объекты указанных видов использования относятся к условно разрешенным видам использования.

4. Градостроительные регламенты в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1) Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь определяются по таблице 36.1.

Таблица 38.1

**Предельные размеры земельных участков**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование | Размеры земельных участков по улице, м | | Площадь земельных участков, кв. м | |
| мин. | макс. | мин. | макс. |
| для индивидуального жилищного строительства | 15 | не подлежит ограничению | 600 | 1500 |
| блокированная жилая застройка (на 1 блок-секцию) | 12 | не подлежит ограничению | 400 | 1500 |
| для размещения отдельно стоящих гаражей для граждан, указанных в п.8 ст. 25 настоящих правил | 4 | в соответствии с максимальной площадью земельного участка | 22 | 30 |
| для ведения огородничества | не подлежит ограничению | не подлежит ограничению | 100 | 600, в случае, анклава - 1000 |
| для ведения садоводства | не подлежит ограничению | не подлежит ограничению | 600 | 1200 |
| для размещения объектов дошкольного, начального, общего и среднего (полного) общего образования | в соответствии с СанПиН 2.4.1.3049-13 "Санитарно-эпидемиологические требования к устройству, содержанию и организации режима работы дошкольных образовательных организаций", СанПиН 2.4.2.2821-10 "Санитарно-эпидемиологические требования к условиям и организации обучения в общеобразовательных учреждениях" | | | |
| для размещения объектов иных видов разрешенного использования | в соответствии с СП 42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" | | | |

Предельные максимальные размеры индивидуального гаража на 2 машино-места, располагаемого в границах земельного участка индивидуальной жилой застройки, составляет 6,5 х 10 м.

При размещении гаражей свыше указанных размеров необходима разработка документации, подтверждающей отсутствие вредного воздействия на окружающую среду.

2) Максимальный процент застройки в границах земельного участка определяется по таблице 36.2.

Таблица 38.2

**Максимальный процент застройки в границах земельного участка**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование | Максимальный процент | Показателей плотности застройки участков |
| для индивидуального жилищного строительства | 60% | в соответствии со статьей 26 части II настоящих Правил |
| блокированная жилая застройка | 50% |

3) Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений.

Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков:

- в случаях примыкания к соседним зданиям (при обязательном наличии брандмауэрных стен) - 0 метров;

- в иных случаях - 3 метра;

- от красной линии улицы-5 м;

- от красной линии проезда - 3м.

Минимальные отступы хозяйственных построек (бани, автостоянки и др.) от границ земельных участков – 1м;

от красной линии улицы-5 м;

от красной линии проезда - 3м.

Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м с учетом противопожарных требований.

Вспомогательные строения, за исключением автостоянок и гаражей размещать со стороны улиц не допускается.

До границы соседнего придомового участка расстояния по санитарно-бытовым условиям и в зависимости от степени огнестойкости должны быть не менее:

- от постройки для содержания скота и птицы - 4 м;

- от конструкции стены или угла свиноводческого помещения (ближайших по направлению к жилому помещению, расположенному на соседнем участке) -10 м;

- от стволов высокорослых деревьев - 4 м;

- от стволов среднерослых деревьев - 2 м;

- от кустарника - 1 м.

Расстояние между жилым строением (или домом) и границей соседнего участка измеряется от цоколя дома или от стены дома (при отсутствии цоколя), если элементы дома (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 50 см от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 50 см, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах и др.).

При отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета до стен соседнего дома необходимо принимать не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) - не менее 25 м.

При возведении на участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего участка, следует скат крыши ориентировать на свой участок.

Минимальные противопожарные расстояния между зданиями и группами строений на земельных участках принимаются согласно действующему законодательству.

Допускается блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований.

Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-3 этажа – 15м.

Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-3 этажа и торцами таких зданий с окнами из жилых комнат – 10м.

Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат – 6м.

Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 28 части II настоящих Правил.

4) Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений определяются согласно таблице 36.3.

При определении количества этажей учитываются все этажи, включая подземный, подвальный, цокольный, надземный, технический, мансардный и другие.

При определении этажности здания в число этажей включаются все надземные этажи, в том числе технический этаж, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м.

Подполье под зданием, независимо от его высоты, а также междуэтажное пространство и технический чердак с высотой менее 1,8 м в число надземных этажей не включаются.

При различном числе этажей в разных частях здания, а также при размещении здания на участке с уклоном, когда за счет уклона увеличивается число этажей, этажность определяется отдельно для каждой части здания.

Таблица 38.3

**Предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений, сооружений**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование | Предельное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений | Предельная высота зданий, строений, сооружений |
| Блокированная жилая застройка | 3 | 12  для всех вспомогательных строений:  - высота от уровня земли до верха плоской кровли - не более 4 м;  - до конька скатной кровли - не более 7 м |
| Застройка индивидуальными жилыми домами | 3 |
| Размещение объектов иных видов разрешенного использования | 3 | 12 |
| Отдельно стоящие гаражи | 1 | высота от уровня земли до верха плоской кровли - не более 4 м;  Устройство скатной кровли - не допускается |

5. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 3 части III настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, применяется норма акта, имеющего наибольшую юридическую силу.

6. В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены:

- на территории планируемых территорий общего пользования;

- на территории зон планируемого размещения объектов местного значения, установленных по результатам разработки проектов планировки, проектов межевания,

эти земельные участки или их часть и объекты капитального строительства подлежат изъятию для муниципальных нужд полностью или частично в соответствии с процедурами, предусмотренными Гражданским, Жилищным и Земельным кодексами. В дальнейшем изменяются границы территориальной зоны.

## Статья 39. Градостроительный регламент зоны смешанного жилищного строительства – Ж2

В зону также включаются объекты системы социального обслуживания населения, связанных с их проживанием, а также объекты инженерной инфраструктуры.

1. Цели выделения зоны:

- развитие на основе существующих и вновь осваиваемых территорий населенного пункта для размещения объектов, характерных для населенных пунктов – для многоквартирных жилых домов высотой до 8 этажей;

- развитие сферы социального обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий;

- создание условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

2. Объекты видов использования, отмеченных в таблице 35.1 для зоны Ж2 <\*>, могут размещаться только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям улиц, дорог, площадей, проездов, набережных, бульваров, являющихся территориями общего пользования, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.

3. Объекты видов использования, отмеченных в таблице 35.1 для зоны Ж2 <\*\*>, относятся к основным видам разрешенного использования при условии, что общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках не превышает 500 квадратных метров и не менее 300 квадратных метров. В случае если общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках превышает 500 квадратных метров или менее 300 квадратных метров, то объекты указанных видов использования относятся к условно разрешенным видам использования.

4. Градостроительные регламенты в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1) Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, определяются по таблице 37.1.

Таблица 39.1

**Предельные размеры земельных участков и их площадь**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование | Размеры земельных участков, м | | Площадь земельных участков, кв. м | |
| минимальные | максимальные | минимальные | максимальные |
| для размещения отдельно стоящих гаражей для граждан, указанных в п.8 ст. 25 настоящих правил | 4 | в соответствии с максимальной площадью земельного участка | 22 | 30 |
| для размещения малоэтажного многоквартирного жилого дома | В соответствии с документацией по планировке территории (проектом планировки и межевания территории) | | | |
| для жилого дома средней этажности |
| объекты гаражного назначения | Размер земельных участков гаражей и стоянок легковых автомобилей в зависимости от их этажности следует принимать на одно машино-место, м2:  для гаражей:  одноэтажных........................30  двухэтажных........................20  наземных стоянок...................25 | | | |
| для размещения объектов дошкольного, начального, общего и среднего (полного) общего образования | в соответствии с СанПиН 2.4.1.3049-13 "Санитарно-эпидемиологические требования к устройству, содержанию и организации режима работы дошкольных образовательных организаций", СанПиН 2.4.2.2821-10 "Санитарно-эпидемиологические требования к условиям и организации обучения в общеобразовательных учреждениях" | | | |
| для размещения объектов иных видов разрешенного использования | в соответствии с документацией по планировке территории | | | |

Площадь земельного участка для проектирования жилых зданий на территории жилой застройки определяется с учетом обеспечения возможности благоустройства (размещения площадок для игр детей дошкольного и школьного возраста, для отдыха взрослого населения, для занятий физкультурой, для хозяйственных целей и выгула собак, для стоянок автотранспорта) и озеленения.

Обеспеченность площадками дворового благоустройства (состав, количество и размеры), размещаемыми в зоне, устанавливается в задании на проектирование с учетом демографического состава населения и нормируемых элементов.

Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории осуществляется в соответствии с нормами, приведенными в [таблице 37.2](consultantplus://offline/ref=CF74BE6CE9FAB44AF02F9ABCA57630EFCB75E2DFB0903CDCE1136CCDCB9849144A6D63AE1B1A269BD4839Aj4EAJ):

Таблица 39.2

**Удельные размеры элементов дворовой территории**

|  |  |
| --- | --- |
| Площадки | Удельные размеры,  кв. м/чел. |
| Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста | 0,7 |
| Для отдыха взрослого населения | 0,1 |
| Для занятий физкультурой | 2,0 |
| Для хозяйственных целей и выгула собак | 0,3 |
| Для стоянки автомобилей | 4,0 |

Допускается уменьшать, но не более чем на 50%, удельные размеры площадок:

- для занятий физкультурой при формировании единого физкультурно-оздоровительного комплекса микрорайона для школьников и населения.

Минимальное допустимое расстояние от окон жилых зданий до площадок:

- для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - не менее 12 м;

- для отдыха взрослого населения - не менее 10 м;

- для занятий физкультурой (в зависимости от шумовых характеристик) - 10-40 м;

- для выгула собак - не менее 40 м;

- расстояние от площадок для сушки белья не нормируется;

- расстояние до площадок с контейнерами - не менее 20 м, но не более 100 м от входных подъездов.

В цокольном и первом этажах жилых домов допускается размещение встроенных и встроенно-пристроенных помещений общественного назначения, за исключением объектов, оказывающих вредное воздействие на человека.

Загрузку помещений общественного назначения, встроенных в жилые здания, допускается выполнять: с торцов жилых зданий, не имеющих окон; из подземных тоннелей; со стороны магистралей (улиц) при наличии специальных загрузочных помещений.

Загрузка помещений общественного назначения со стороны двора жилого дома, где расположены окна жилых комнат квартир и входы в жилую часть дома, не допускается.

При определении этажности здания в число надземных этажей включаются все надземные этажи, в том числе технический этаж, мансардный этаж, цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 метра.

Подполье под зданием независимо от его высоты, а также междуэтажное пространство с высотой менее 1,8 метров в число надземных этажей не включается.

При различном числе этажей в разных частях здания, а также при размещении здания на участке с уклоном, когда за счет уклона увеличивается число этажей, этажность определяется отдельно для каждой части здания.

Не допускается ограждение земельных участков многоквартирных домов, не имеющих самостоятельных выездов на улицы города (имеющие общие проезды с другими многоквартирными домами), а также имеющих дворовые территории общего пользования с другими многоквартирными домами.

Допускается предусматривать открытые стоянки для временного и постоянного хранения легковых автомобилей в пределах улиц и дорог, граничащих с жилыми районами и микрорайонами.

На территории жилых районов и микрорайонов следует предусматривать места для хранения легковых автомобилей в подземных гаражах из расчета не менее 25 машино-мест на 1 тыс. жителей.

Строительство хозяйственных построек и индивидуальных гаражей боксового типа во дворах многоквартирных жилых домов запрещается.

Предельные максимальные размеры индивидуального гаража на 2 машино-места, располагаемого в границах земельного участка индивидуальной жилой застройки, составляет 6,5 х 10 м.

При размещении гаражей свыше указанных размеров необходима разработка документации, подтверждающей отсутствие вредного воздействия на окружающую среду, и согласование ее с Роспотребнадзором.

2) Максимальный процент застройки в границах земельного участка определяется по таблице 37.3.

Таблица 39.3

**Максимальный процент застройки в границах земельного участка**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование | Максимальный процент | Показателей плотности застройки участков |
| для размещения многоквартирных жилых домов малой и средней этажности | 52% | в соответствии со статьей 26 части II настоящих Правил |
| для размещения объектов иных видов разрешенного использования | в соответствии с СП 42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" | |

3) Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений.

1. Минимальные отступы от границ земельных участков (не совпадающих с красными линиями) стен зданий, строений, сооружений без окон:

на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность объектов капительного строительства на сопряженных земельных участках, но не менее 3 метров;

2. Минимальные отступы от границ земельных участков (не совпадающих с красными линиями) стен зданий, строений, сооружений с окнами:

- на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность объектов капитального строительства, расположенных в границах земельного участка и сопряженных земельных участках, но не менее 3 метров.

3. Минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений по границам земельных участков, совпадающим с красными линиями жилых улиц и проездов, при выполнении требований пунктов 2 и 3 настоящей статьи устанавливаются:

- для учреждений дошкольного образования, выходящих на жилые улицы и проезды общего пользования – 25 метров от кромки дорожного полотна до границы земельного участка

- для учреждений общего образования и воспитания, выходящих на жилые улицы и проезды общего пользования- 15 метров от красной линии до здания;

- для жилых зданий с квартирами на первых этажах, выходящих на жилые улицы и проезды общего пользования - 3 метра от красной линии до здания;

- для объектов общественного использования - 3 метра от красной линии до здания;

- для прочих объектов - 0 метров от красной линии до объекта.

4. В случаях примыкания к соседним зданиям (при обязательном наличии брандмауэрных стен) - 0 метров;

5. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 30 части III настоящих Правил.

4) Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений определяются по таблице 37.4.

При определении количества этажей учитываются все этажи, включая подземный, подвальный, цокольный, надземный, технический, мансардный и другие.

При определении этажности здания в число этажей включаются все надземные этажи, в том числе технический этаж, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м.

Подполье под зданием, независимо от его высоты, а также междуэтажное пространство и технический чердак с высотой менее 1,8 м в число надземных этажей не включаются.

При различном числе этажей в разных частях здания, а также при размещении здания на участке с уклоном, когда за счет уклона увеличивается число этажей, этажность определяется отдельно для каждой части здания.

Таблица 39.4

**Предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений, сооружений**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование | Предельное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений | Предельная высота зданий, строений, сооружений |
| Застройка многоквартирными жилыми домами малой и средней этажности | 8 | 27 |
| для размещения объектов иных видов разрешенного использования | 4 | 18 |
| Объекты гаражного назначения | 1 | высота от уровня земли до верха плоской кровли - не более 4 м;  устройство скатной крыши не допускается |

5) Максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения (за исключением объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, включая объекты основных видов использования, на территории земельных участков - 500 квадратных метров.

6) Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории зоны, - V.

7) Минимальные размеры озелененной территории земельных участков устанавливаются в соответствии со статьей 32 части III настоящих Правил.

8) Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории для жилого микрорайона (квартала), группы жилых домов, жилого дома определяется из расчета:

- социальный жилой дом (муниципальное жилище) – не менее 3,5 машино/места на 10 жителей;

- жилой дом экономического класса - не менее 1 машино/места на 1 квартиру;

- престижный жилой фонд - не менее 1,5 машино/места на 1 квартиру.

Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков иных объектов капитального строительства устанавливается в соответствии со статьей 33 части III настоящих Правил.

9) Обеспеченность площадками для временного хранения автомобилей жителей жилых домов в границах жилого квартала принимается не менее 50% от расчетного количества.

5. В случае установления для участка условно разрешенного вида использования с кодом 2.1 градостроительные регламенты в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются по зоне Ж1.

6. Расчетные показатели объемов и типов жилой застройки производятся с учетом сложившейся и прогнозируемой социально-демографической ситуации и доходов населения. При этом рекомендуется предусматривать разнообразные типы жилых домов, дифференцированных по уровню комфорта в соответствии с таблицей 37.5.

Средний расчетный показатель жилищной обеспеченности зависит от соотношения жилых домов и квартир различного уровня комфорта и определяется расчетом.

Таблица 39.5

**Структура жилищного фонда, дифференцированного по уровню комфорта**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Тип жилого дома и квартиры по уровню комфорта | Норма площади жилого дома и квартиры в расчете на одного человека, м2 | Формула заселения жилого дома и квартиры | Доля в общем объеме жилищного строительства |
| Престижный  (бизнес-класс) | 40 | k = n + 1  k = n + 2 | 10/15 |
| Массовый  (эконом-класс) | 30 | k = n  k = n + 1 | 25/50 |
| Социальный  (муниципальное жилье) | 20 | k = n – 1  k = n | 60/30 |
| Специализированный | - | k = n – 2  k = n - 1 | 7/5 |
| Примечания. 1. Общее число жилых комнат в квартире или доме k и численность проживающих людей n.  2. Специализированные типы жилища – дома гостиничного типа, специализированные жилые комплексы.  3. В числителе – на первую очередь, в знаменателе – на расчетный период.  4. Указанные нормативные показатели не являются основанием для установления нормы реального заселения. | | | |

7. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 3 части III настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, применяется норма акта, имеющего наибольшую юридическую силу.

8. В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены:

- на территории планируемых территорий общего пользования;

- на территории зон планируемого размещения объектов местного значения, установленных по результатам разработки проектов планировки, проектов межевания,

эти земельные участки или их часть и объекты капитального строительства подлежат изъятию для муниципальных нужд полностью или частично в соответствии с процедурами, предусмотренными Гражданским, Жилищным и Земельным кодексами. В дальнейшем изменяются границы территориальной зоны.

Статья 40. Градостроительный регламент зоны дачного хозяйства и садоводства в границах населенного пункта– Ж3

Цель выделения зоны:

- зона предназначена для размещения садовых и дачных участков с правом возведения жилого строения используемых населением в целях отдыха и выращивания сельскохозяйственных культур.

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

1) Минимальная площадь земельных участков:

- земельные участки огородничества - 100 квадратных метров;

- земельные участки садоводства- 600 квадратных метров;

- земельные участки в границах садоводческих и огороднических обществ- 300 квадратных метров;

- для размещения объектов иных видов разрешенного использования - в соответствии с СП 42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" и документацией по планировке территории;

2) Максимальная площадь земельных участков:

- земельные участки огородничества – 600 квадратных метров, в случае анклава - 1000 квадратных метров;

- земельные участки садоводства – 1200 квадратных метров;

- земельные участки в границах садоводческих и огороднических обществ – 1200 квадратных метров.

3) Минимальное расстояние от границ земельного участка до строений, а также между строениями:

от границ соседнего участка до:

- основного строения – 3 м;

- хозяйственных и прочих строений – 1 м;

- открытой стоянки – 1 м;

- отдельно стоящего гаража – 1 м.

При возведении на участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего участка, следует скат крыши ориентировать на свой участок.

Предельные максимальные размеры индивидуального гаража на 2 машино-места, располагаемого в границах земельного участка составляет 6,5 х 10 м.

Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию собственников земельных участков.

Допускается блокировка хозяйственных построек к основному строению.

4) Максимальный процент застройки участка 20%.

5) Высота зданий.

Для всех основных строений:

- количество надземных этажей – до трех;

- высота от уровня земли до верха плоской кровли – не более 10м;

- до конька скатной кровли – не более 12 м.

6) Деревья и кустарники от границ соседнего земельного участка должны быть на расстоянии не менее:

- от стволов высокорослых деревьев – 4 м;

- от стволов среднерослых деревьев – 2 м;

- от кустарников – 1 м.

2. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 3 части III настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, применяется норма акта, имеющего наибольшую юридическую силу.

## § 3. Общественно-деловые зоны

## Статья 41. Градостроительный регламент зоны делового, общественного и коммерческого назначения – О1

В зону также включаются объекты инженерной инфраструктуры.

Цели выделения зоны:

- развитие на основе существующих и вновь осваиваемых территорий населенного пункта для размещения объектов, характерных для населенных пунктов – для объектов общественно-делового значения;

- создание условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

1. Основные, вспомогательные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства регламент зоны делового, общественного и коммерческого назначения – О1

О - основные виды разрешенного использования земельных участков

В - вспомогательные виды использования земельных участков

У- условно разрешенные виды использования земельных участков

Таблица 41.1

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны О1**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида | Описание вида разрешенного использования | Код | Виды использования |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Жилая застройка | Размещение жилых помещений различного вида и обеспечение проживания в них.  К жилой застройке относятся здания (помещения в них), предназначенные для проживания человека, за исключением зданий (помещений), используемых:  - с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них (гостиницы, дома отдыха);  - для проживания с одновременным осуществлением лечения или социального обслуживания населения (санатории, дома ребенка, дома престарелых, больницы);  - как способ обеспечения непрерывности производства (вахтовые помещения, служебные жилые помещения на производственных объектах);  - как способ обеспечения деятельности режимного учреждения (казармы, караульные помещения, места лишения свободы, содержания под стражей).  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 2.1](#Par89) - [2.7.1](#Par137) | 2.0 |  |
| Для индивидуального жилищного строительства | Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей);  выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур;  размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений | 2.1 | У |
| Общественное использование объектов капитального строительства | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.1-3.10.2](http://base.garant.ru/70736874/#block_1031) | 3.0 |  |
| Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 | В |
| Социальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат);  размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа;  размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам | 3.2 | О |
| Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | 3.3 | О |
| Здравоохранение | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.4.1 - 3.4.2](http://base.garant.ru/70736874/#block_10341) | 3.4 | О |
| Образование и просвещение | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению). Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.5.1 - 3.5.2](http://base.garant.ru/70736874/#block_10351) | 3.5 | О |
| Культурное развитие | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев;  устройство площадок для празднеств и гуляний;  размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов | 3.6 | О |
| Религиозное использование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома);  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища) | 3.7 | О |
| Общественное управление | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку, размещение объектов капитального строительства для дипломатических представительства иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации | 3.8 | О |
| Ветеринарное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.10.1 - 3.10.2](http://base.garant.ru/70736874/#block_103101) | 3.10 | У |
| Предпринимательство | Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных [кодами 4.1-4.10](http://base.garant.ru/70736874/#block_1041) | 4.0 |  |
| Деловое управление | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | 4.1 | О |
| Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры, комплексы | Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с [кодами 4.5-4.9](http://base.garant.ru/70736874/#block_1045);  размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра | 4.2 | О |
| Рынки | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м;  размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка | 4.3 | О |
| Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | 4.4 | О |
| Банковская и страховая деятельность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые | 4.5 | О |
| Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | 4.6 | О |
| Гостиничное обслуживание | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | 4.7 | О |
| Развлечения | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок; в игорных зонах также допускается размещение игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон | 4.8 | О |
| Обслуживание автотранспорта | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в [коде 2.7.1](#Par137) | 4.9 | У |
| Выставочно-ярмарочная деятельность | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий) | 4.10 | О |
| Спорт | Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря);  размещение спортивных баз и лагерей | 5.1 | О |
| Природно-познавательный туризм | Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде;  осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий | 5.2 | О |
| Туристическое обслуживание | Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них; размещение детских лагерей | 5.2.1 | О |
| Охота и рыбалка | Обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе размещение дома охотника или рыболова, сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы | 5.3 | У |
| Причалы для маломерных судов | Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, храниения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов | 5.4 | У |
| Поля для гольфа или конных прогулок | Обустройство мест для игры в гольф или осуществления конных прогулок, в том числе осуществление необходимых земляных работ и вспомогательных сооружений; размещение конноспортивных манежей, не предусматривающих устройство трибун | 5.5 | У |
| Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | 12.0 | О |

2. Градостроительные регламенты в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

1) Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, устанавливаются в соответствии с СП 42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений".

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

2.1. Минимальные отступы от границ земельных участков (не совпадающих с красными линиями) стен зданий, строений, сооружений без окон:

- на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность объектов капительного строительства на сопряженных земельных участках, но не менее 3 метров;

2.2. Минимальные отступы от границ земельных участков (не совпадающих с красными линиями) стен зданий, строений, сооружений с окнами:

на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность объектов капитального строительства, расположенных в границах земельного участка и сопряженных земельных участках, но не менее 3 метров.

2.3. Минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений по границам земельных участков, совпадающим с красными линиями жилых улиц и проездов, при выполнении требований пунктов 2 и 3 настоящей статьи устанавливаются:

- для учреждений дошкольного образования, выходящих на жилые улицы и проезды общего пользования – 25 метров от кромки дорожного полотна до границы земельного участка

- для учреждений общего образования и воспитания, выходящих на жилые улицы и проезды общего пользования- 15 метров от красной линии до здания;

- для объектов спортивного назначения, выходящих на жилые улицы и проезды общего пользования- 10 метров от красной линии до здания;

- для жилых зданий с квартирами на первых этажах, выходящих на жилые улицы и проезды общего пользования - 3 метра от красной линии до здания;

- для объектов общественного использования - 3 метра от красной линии до здания;

- для прочих зданий - 0 метров.

3) Максимальный процент застройки в границах земельного участка 70% Предельное максимальное значение показателей плотности застройки участков территориальной зоны принимается в соответствии со статьей 28 настоящих Правил.

4) Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 30 части III настоящих Правил.

5) Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, - V.

6) Минимальная доля озелененной территории земельных участков:

- минимальная доля озелененных территорий земельных участков, предназначенных для рекреационных целей, устанавливается в соответствии с таблицей 30.1 статьи 32 части III настоящих Правил;

- минимальная доля озелененных территорий для иных объектов не подлежит ограничению. При этом обязательно сохранение существующих озелененных территорий либо проведение компенсационного озеленения.

7) Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 33 части III настоящих Правил.

8) Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 34 части III Правил.

9) Минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 35 части III настоящих Правил.

3. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье (соответственно зоне), и ограничений, указанных в главе 3 части III Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, применяется норма акта, имеющего наибольшую юридическую силу.

4. В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены:

- на территории планируемых территорий общего пользования;

- на территории зон планируемого размещения объектов местного значения, установленных по результатам разработки проектов планировки, проектов межевания,

эти земельные участки или их часть и объекты капитального строительства подлежат изъятию для муниципальных нужд полностью или частично в соответствии с процедурами, предусмотренными Гражданским, Жилищным и Земельным кодексами. В дальнейшем изменяются границы территориальной зоны.

## § 4. Производственные зоны

## Статья 42. Градостроительный регламент производственной зоны – П

В зону также включаются объекты инженерной инфраструктуры.

Цели выделения зоны:

- развитие на основе существующих и вновь осваиваемых территорий населенного пункта для размещения объектов, характерных для размещения объектов промышленности (производственных объектов).

Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

1. Основные, вспомогательные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства регламент производственной зоны – П

О - основные виды разрешенного использования земельных участков.

В - вспомогательные виды использования земельных участков.

У- условно разрешенные виды использования земельных участков

Таблица 42.1

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства производственной зоны П**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида | Описание вида разрешенного использования | Код | Виды использования |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Производственная деятельность | Размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом | 6.0 | О |
| Общественное использование объектов капитального строительства | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.1-3.10.2](http://base.garant.ru/70736874/#block_1031) | 3.0 |  |
| Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 | В |
| Обеспечение научной деятельности | Размещение объектов капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые), проведения научной и селекционной работы, ведения сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира | 3.9 | У |
| Предпринимательство | Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных [кодами 4.1-4.10](http://base.garant.ru/70736874/#block_1041) | 4.0 |  |
| Деловое управление | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | 4.1 | У |
| Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | 4.4 | В |
| Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | 4.6 | В |
| Обслуживание автотранспорта | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в [коде 2.7.1](#Par137) | 4.9 | У |
| Объекты придорожного сервиса | Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса; предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса | 4.9.1 | У |
| Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | 12.0 | В |

2. Градостроительные регламенты в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

1) Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь в соответствии со ст. 36 настоящих правил.

2) Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений в соответствии со ст. 36 настоящих правил.

3) Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 30 части III настоящих Правил.

4) Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не подлежит ограничению.

5) Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не подлежит ограничению.

6) Максимальный процент застройки в границах земельного участка 60%. Предельное максимальное значение показателей плотности застройки участков территориальной зоны принимается в соответствии со статьей 28 части III настоящих Правил.

7) Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, определяется требованиями санитарных норм и правил.

8) Минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 32 части III настоящих Правил.

9) Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 33 части III настоящих Правил.

10) Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 34 части III настоящих Правил.

11) Минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 35 части III настоящих Правил.

3. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье (соответственно зоне), и ограничений, указанных в главе 3 части III Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, применяется норма акта, имеющего наибольшую юридическую силу.

4. В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены:

- на территории планируемых территорий общего пользования;

- на территории зон планируемого размещения объектов местного значения, установленных по результатам разработки проектов планировки, проектов межевания,

эти земельные участки или их часть и объекты капитального строительства подлежат изъятию для муниципальных нужд полностью или частично в соответствии с процедурами, предусмотренными Гражданским, Жилищным и Земельным кодексами. В дальнейшем изменяются границы территориальной зоны.

## § 5. Зоны инженерной инфраструктуры

## Статья 43. Градостроительный регламент зоны инженерной инфраструктуры – И

Цель выделения зоны:

- развитие на основе существующих и вновь осваиваемых территорий населенного пункта для размещения объектов, характерных для размещения объектов инженерно-технического обеспечения населения.

1. Основные, вспомогательные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства регламент зоны инженерной инфраструктуры – И

О - основные виды разрешенного использования земельных участков

В - вспомогательные виды использования земельных участков

У- условно разрешенные виды использования земельных участков

Таблица 43.1

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны инженерной инфраструктуры И**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида | Описание вида разрешенного использования | Код | Виды использования |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Общественное использование объектов капстроительства | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.1-3.10.2](http://base.garant.ru/70736874/#block_1031) | 3.0 |  |
| Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 | О |
| Транспорт | Размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов, либо передачи веществ.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 7.1 -7.5](http://base.garant.ru/70736874/#block_1071) | 7.0 |  |
| Трубопроводный транспорт | Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов | 7.5 | О |
| Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | 12.0 | В |

2. Градостроительные регламенты в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

1) Минимальная площадь земельных участков устанавливается в размере:

- для понизительных подстанций напряжением 35 кВ и выше следует принимать не более 0,6 га;

- для строительства закрытых электрических подстанций при отсутствии иных расчетных данных должна приниматься не менее: 0,5 га при 110 кВ; 1,4 га при 220 кВ; 2,0 га при 330 кВ;

- для размещения отдельно стоящих и пристроенных трансформаторных подстанций разного типа с учетом устройства контура заземления и захода кабельных линий 10 и 0,4 кВ, при отсутствии иных расчетных данных, надлежит принимать в соответствии с таблицей 40.2.

Таблица 43.2

**Минимальные площади земельных участков для размещения**

**трансформаторных подстанций**

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование объектов | Минимальная площадь участка, м2 |
| 1 | 2 |
| Распределительная трансформаторная подстанция с двумя трансформаторами мощностью до 2500 кВ⋅А | 375 |
| Трансформаторная подстанция на два трансформатора мощностью до 2500 кВ⋅А | 144 |

2) Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений не подлежат ограничению.

3) Максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит ограничению.

4) Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не подлежит ограничению.

5) Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не подлежит ограничению.

6) Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, - III.

7) Минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 32 части III настоящих Правил.

8) Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков не подлежит ограничению.

9) Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков не подлежит ограничению.

10) Минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков не подлежит ограничению.

**3.** Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства относящихся к объектам водоснабжения и водоотведения

1) Максимальная площадь земельных участков для станций очистки воды в зависимости от их производительности (тыс. м3/сут.) следует принимать по проекту, но не более, га:

до 0,8 1

св. 0,8 до 12 2

" 12 " 32 3

" 32 " 80 4

" 80 " 125 6

" 125 " 250 12

" 250 " 400 18

" 400 " 800 24

2) Ориентировочные размеры участков для размещения сооружений систем водоотведения следует принимать в соответствии с таблицей 40.3 и другими действующими нормативными документами.

Таблица 43.3

**Размеры участков для размещения сооружений систем водоотведения**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Производительность очистных сооружений канализации, тыс. м3/сут | Размеры земельных участков, га | | |
| очистных сооружений | иловых площадок | биологических прудов глубокой очистки сточных вод |
| до 0,7 | 0,5 | 0,2 | - |
| св. 0,7 до 17 | 4 | 3 | 3 |
| св. 17 до 40 | 6 | 9 | 6 |
| св. 40 до 130 | 12 | 25 | 20 |
| св. 130 до 175 | 14 | 30 | 30 |
| св. 175 до 280 | 18 | 55 | - |

3) Максимальная площадь земельных участков очистных сооружений локальных систем канализации и их санитарно-защитных зон следует принимать в зависимости от грунтовых условий и количества сточных вод, но не более 0,25 га, в соответствии с требованиями СП 32.13330. 2012 "Канализация. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.03-85".

4) Ориентировочные размеры участков для размещения сооружений систем водоотведения принимаются согласно таблице 40.4.

Таблица 43.4

**Размеры участков для размещения сооружений систем водоотведения**

| Наименование объекта | Размер участка без учета санитарно-защитной зоны | Минимальное расстояние до жилых и общественных зданий, м |
| --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 |
| Очистные сооружения поверхностных сточных вод закрытого типа, производительность  тыс. м3/сутки | (размер может быть изменен по расчету) | (санитарно-защитная зона, может быть изменена по расчету) |
| До 1 | 0,3 га | 50 |
| От 1 до 5 | 0,5 га | 50 |
| От 5 до 10 | 0,8 га | 50 |
| От 10 до 50 | 1,5 га | 50 |
| От 50 до 100 | 3 га | 50 |
| От 100 до 200 | 4,5 га | 50 |
| Внутриквартальная канализационная насосная станция | 10х10 м | 20 |
| Эксплуатационные площадки вокруг шахт тоннельных коллекторов | 20х20 м | Не менее 20 м от оси коллектора |
| Регулирующие резервуары, рабочий объем тыс. м3 | (размер может быть уменьшен по расчету) |  |
| До 5 | 0,3 га | 20 |
| От 5 до 10 | 0,6 га | 20 |
| От 10 до 50 | 1 га | 20 |

5) Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков не подлежат ограничению.

6) Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 30 части III настоящих Правил.

7) Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не подлежит ограничению.

8) Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не подлежит ограничению.

9) Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, - III.

10) Минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 32 части III настоящих Правил.

11) Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков не подлежит ограничению.

12) Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков не подлежит ограничению.

13) Минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 35 части III настоящих Правил.

14) Максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит ограничению.

4. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства относящихся к объектам связи

1) Минимальная площадь земельного участка не подлежит ограничению.

2) Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков не подлежат ограничению.

3) Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не подлежит ограничению.

4) Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не подлежит ограничению.

5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит ограничению.

6) Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, - V.

5. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов теплоснабжения

1) Минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии с таблицей 40.5.

Таблица 43.5

**Размеры участков для размещения котельных**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Теплопроизводительность котельных, Гкал/ч (МВт) | Размеры земельных участков котельных, га, работающих | |
| На твердом топливе | На газомазутном топливе |
| 1 | 2 | 3 |
| до 5 | 0,7 | 0,7 |
| от 5 до 10 | 1,0 | 1,0 |
| от 10 до 50 | 2,0 | 1,5 |
| от 50 до 100 | 3,0 | 2,5 |
| от 100 до 200 | 3,7 | 3,0 |
| от 200 до 400 | 4,3 | 3,5 |
| Примечания.  1. Размеры земельных участков отопительных котельных, обеспечивающих потребителей горячей водой с непосредственным водоразбором, а также котельных, доставка топлива которым предусматривается по железной дороге, следует увеличивать на 20%.  2. Размещение золошлакоотвалов следует предусматривать вне территорий жилых, общественно-деловых и рекреационных зон. Условия размещения золошлакоотвалов и определение размеров площадок для них необходимо предусматривать по СП 124.13330.2012 "Тепловые сети. Актуализированная редакция СНиП 41-02-2003".  3. Размеры санитарно-защитных зон от котельных определяются в соответствии с действующими санитарными нормами. | | |

2) Размеры земельных участков газонаполнительных станций (ГНС) в зависимости от их производительности следует принимать по проекту, но не более, га, для станций производительностью:

10 тыс. т/год 6

20 " " 7

40 " " 8

3) Размеры земельных участков газонаполнительных пунктов (ГНП) и промежуточных складов баллонов (ПСБ) следует принимать не более 0,6 га. Расстояния от них до зданий и сооружений различного назначения следует принимать согласно СП 62.13330.2011\* "Газораспределительные системы. Актуализированная редакция СНиП 42-01-2002".

4) Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков не подлежат ограничению.

5) Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 30 части III настоящих Правил.

6) Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не подлежит ограничению.

7) Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не подлежит ограничению.

8) Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, - III.

9) Минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 32 части III настоящих Правил.

10) Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 33 части III настоящих Правил.

11) Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 34 части III настоящих Правил.

12) Минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 35 части III настоящих Правил.

13) Максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит ограничению.

**5.** Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов газоснабжения

1) Минимальный размер земельных участков под размещение отдельно стоящих ГРП следует принимать по таблице 40.6.

Таблица 43.6

**Размер земельных участков под размещение ГРП**

|  |  |
| --- | --- |
| Газорегуляторные пункты | Размер земельных участков,  м х м, (может быть изменен по расчету) |
| 1 | 2 |
| Для шкафного ГРП высокого и среднего давления | 9х6 |
| Для блочного ГРП высокого давления производительностью до 60 тыс.м3/час | 25х20 |
| Для ГРП высокого давления производительностью свыше 60 тыс.м3/час | 30х30 |

2) Газорегуляторные пункты (ГРП) следует размещать отдельно стоящими, по возможности в центре нагрузок, на расстоянии от зданий и сооружений не менее указанного в таблице 40.7.

Таблица 43.7

**Расстояния от ГРП до зданий и сооружений**

|  |  |
| --- | --- |
| Давление газа на вводе ГРП, МПа/кгс/см² | Расстояние в свету до зданий и сооружений, м |
| 1 | 2 |
| До 0,6 (6) | 10 |
| Свыше 0,6 (6) до 1,2 (1,2) | 15 |

3) Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 30 части III настоящих Правил.

4) Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не подлежит ограничению.

5) Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не подлежит ограничению.

6) Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, - III.

7) Максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит ограничению.

8) Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков не подлежат ограничению.

6. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 3 части III настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, применяется норма акта, имеющего наибольшую юридическую силу.

## § 6. Зоны транспортной инфраструктуры

## Статья 44. Градостроительный регламент зоны транспортной инфраструктуры – Т

Цели выделения зоны:

- развитие на основе существующих и вновь осваиваемых территорий населенного для размещения объектов транспортной инфраструктуры.

1. Основные, вспомогательные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства регламент зоны транспортной инфраструктуры – Т

О - основные виды разрешенного использования земельных участков.

В - вспомогательные виды использования земельных участков.

У- условно разрешенные виды использования земельных участков

Таблица 44.1

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства транспортной зоны Т**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида | Описание вида разрешенного использования | Код | Виды использования |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Общественное использование объектов капитального строительства | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.1-3.10.2](http://base.garant.ru/70736874/#block_1031) | 3.0 |  |
| Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 | В |
| Предпринимательство | Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных [кодами 4.1-4.10](http://base.garant.ru/70736874/#block_1041) | 4.0 |  |
| Обслуживание автотранспорта | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в [коде 2.7.1](#Par137) | 4.9 | О |
| Объекты придорожного сервиса | Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса; предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса | 4.9.1 | О |
| Транспорт | Размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов, либо передачи веществ.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 7.1 -7.5](http://base.garant.ru/70736874/#block_1071) | 7.0 |  |
| Железнодорожный транспорт | Размещение железнодорожных путей; размещение, зданий и сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов и станций, а также устройств и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта; размещение погрузочно-разгрузочных площадок, прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок) и иных объектов при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами; размещение наземных сооружений метрополитена, в том числе посадочных станций, вентиляционных шахт;  размещение наземных сооружений для трамвайного сообщения и иных специальных дорог (канатных, монорельсовых, фуникулеров) | 7.1 | О |
| Автомобильный транспорт | Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов, ответственных за безопасность дорожного движения;  оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту | 7.2 | О |
| Водный транспорт | Размещение искусственно созданных для судоходства внутренних водных путей, размещение объектов капитального строительства внутренних водных путей, размещение объектов капитального строительства морских портов, размещение объектов капитального строительства, в том числе морских и речных портов, причалов, пристаней, гидротехнических сооружений, навигационного оборудования и других объектов, необходимых для обеспечения судоходства и водных перевозок | 7.3 | О |
| Трубопроводный транспорт | Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов | 7.5 | О |
| Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | 12.0 | В |

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для хранения индивидуального автотранспорта

1) Размещение стоянок автомобилей и других мототранспортных средств (далее - автостоянок) на территории поселения, размеры их земельных участков следует предусматривать с учетом требований СП 42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01‑89\*", СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов", СП 18.13330.2011 "Генеральные планы промышленных предприятий. Актуализированная редакция СНиП II‑89‑80\*", СП 43.13330.2012 "Сооружения промышленных предприятий. Актуализированная редакция СНиП 2.09.03-85", СП 54.13330.2011 "Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003", СП 118.13330.2012 "Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009" и СП 113.13330.2012 "Свод правил. Стоянки автомобилей. Актуализированная редакция СНиП 21-02-99\*".

2) Расстояния от автостоянок до других зданий и сооружений следует принимать в соответствии с СП 42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*", СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов".

Расстояние от зданий автостоянок с количеством машино-мест более 300 следует принимать в соответствии с [примечаниями к таблице 10](consultantplus://offline/ref=B7173047DE890988C705DB6AED7C0FB6E486C930EDABCF1D7370C203FFF97DC0E9D48B0C5E7BAEEDj1Q) СП 42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01‑89\*". Минимальные расстояния от обвалованных автостоянок до зданий не подлежат ограничению.

3) Для автомобилей маломобильных групп населения (МГН) следует предусматривать места согласно СП 59.13330.2012 "Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001".

4) При определении размеров земельных участков автостоянок следует придерживаться СП 42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01‑89\*".

5) Минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 32 части III настоящих Правил;

3. Градостроительные регламенты в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются согласно таблице 41.2.

Таблица 44.2

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование | Предельное количество наземных этажей | Предельная высота м | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь | |
| минимальная | максимальная |
| для размещения надземных автостоянок |  |  | рассчитывается исходя из минимальной площади на 1 машино/место:  - на открытых охраняемых площадках для легковых автомобилей – 25 м2;  - с учетом проездов при примыкании машино-места к проездам – 18 м2.  Габариты машино-места следует принимать (с учетом минимально допустимых зазоров безопасности) - 5,3 x 2,5 м, а для инвалидов, пользующихся креслами-колясками, - 6,0 x 3,6 м | |
| для размещения гаражей-стоянок (наземных, подземных) | 4 | 18 | в зависимости от их этажности рассчитывается исходя из минимальной площади на 1 машино/место:  - для одноэтажных – 30 м2;  - для двухэтажных – 20 м2;  - для трехэтажных – 14 м2;  - для четырехэтажных – 12 м2;  Габариты машино-места следует принимать (с учетом минимально допустимых зазоров безопасности) - 5,3 x 2,5 м, а для инвалидов, пользующихся креслами-колясками, - 6,0 x 3,6 м. | |
| для размещения индивидуальных гаражей боксового типа | 1 | 4 | 22  минимальный размер индивидуального гаража боксового типа равен минимальной площади земельного участка | 36  максимальный размер индивидуального гаража боксового типа равен максимальной площади земельного участка |
| Гаражи грузовых автомобилей | 1 | 5 | рассчитывается в зависимости от вместимости объекта на автомобиль:  100 - 2 га;  200 – 3,5га;  300 – 4,5 га;  500 – 6 га  При условии реконструкции размеры земельных участков при соответствующем обосновании допускается уменьшать, но не более чем на 20%  Размер индивидуального гаража для грузового автомобиля 12,5 х 6 м | |
| Автобусные парки (гаражи) | 1 | 5 | рассчитывается в зависимости от вместимости объекта на машину:  100 – 2,3 га;  200 – 3,5га;  300 – 4,5 га;  500 – 6га  При условии реконструкции размеры земельных участков при соответствующем обосновании допускается уменьшать, но не более чем на 20% | |

1) Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков – 3 м.

Минимальные отступы индивидуальных гаражей боксового от границ земельных участков – 0 м.

2) Максимальный процент застройки не подлежит ограничению.

3) Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов, размещаемых на территории земельных участков, - IV.

4) Параметры мест для хранения автомобилей, пандусов (рамп) и проездов на автостоянке, расстояния между автомобилями на местах хранения, а также между автомобилями и конструкциями здания устанавливаются проектом в зависимости от типа (класса) автомобилей, способа хранения, габаритов автомобилей, их маневренности и расстановки с учетом ОНТП-01-91/РОСАВТОТРАНС Общесоюзные нормы технологического проектирования предприятий автомобильного транспорта.

5) Категории помещений и зданий для хранения автомобилей по взрывопожарной и пожарной опасности следует определять в соответствии с СП 12.13130.2009 "Определение категорий помещений, зданий и наружных установок по взрывопожарной и пожарной опасности". Помещения автостоянок могут относиться к категориям В1 - В4, здания автостоянок легковых автомобилей - к категории В (за исключением автомобилей с двигателями, работающими на сжатом или сжиженном газе).

В зданиях автостоянок допускается предусматривать: служебные помещения для обслуживающего и дежурного персонала (контрольные и кассовые пункты, диспетчерская, охрана), санитарные узлы (в том числе, приспособленные для МГН), кладовую для багажа клиентов, а также общественные телефоны и пассажирские лифты. Их необходимость, состав и площади определяются проектом в зависимости от размеров автостоянки и особенностей ее эксплуатации.

На автостоянках с 50 и более мест постоянного и временного хранения автомобилей при основном въезде-выезде должен устраиваться контрольно-пропускной пункт (помещения для уборочной техники, обслуживающего персонала, туалета и т.п.), оборудована площадка для хранения противопожарного инвентаря, установки контейнеров-мусоросборников.

3. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье (соответственно зоне), и ограничений, указанных в главе 3 части II Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, применяется норма акта, имеющего наибольшую юридическую силу.

**4.** В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены:

- на территории планируемых территорий общего пользования;

- на территории зон планируемого размещения объектов местного значения, установленных по результатам разработки проектов планировки, проектов межевания,

эти земельные участки или их часть и объекты капитального строительства подлежат изъятию для муниципальных нужд полностью или частично в соответствии с процедурами, предусмотренными Гражданским, Жилищным и Земельным кодексами. В дальнейшем изменяются границы территориальной зоны.

## § 7. Рекреационные зоны

## Статья 45. Основные, вспомогательные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства рекреационных зон Р1, Р2 и Р3

О - основные виды разрешенного использования земельных участков.

В - вспомогательные виды использования земельных участков.

У- условно разрешенные виды использования земельных участков

Таблица 45.1

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства рекреационных зон Р1, Р2 и Р3**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида | Описание вида разрешенного использования | Код | Виды использования | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| Общественное использование объектов капитального строительства | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.1-3.10.2](http://base.garant.ru/70736874/#block_1031) | 3.0 |  |  |  |
| Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 | В | В | В |
| Культурное развитие | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев;  устройство площадок для празднеств и гуляний;  размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов | 3.6 | У |  | У |
| Предпринимательство | Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных [кодами 4.1-4.10](http://base.garant.ru/70736874/#block_1041) | 4.0 |  |  |  |
| Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | 4.4 | У | У | У |
| Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | 4.6 | У | У | У |
| Развлечения | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок; в игорных зонах также допускается размещение игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон | 4.8 | У | У | У |
| Отдых (рекреация) | Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности;  создание и уход за парками, городскими лесами, садами и скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 5.1 - 5.5](http://base.garant.ru/70736874/#block_1051) | 5.0 |  |  |  |
| Спорт | Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря);  размещение спортивных баз и лагерей | 5.1 | О | О | О |
| Природно-познавательный туризм | Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде;  осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий | 5.2 | О | О | О |
| Охота и рыбалка | Обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе размещение дома охотника или рыболова, сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы | 5.3 |  | О | О |
| Причалы для маломерных судов | Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов | 5.4 |  | О |  |
| Деятельность по особой охране и изучению природы | Сохранение и изучение растительного и животного мира путем создания особо охраняемых природных территорий, в границах которых хозяйственная деятельность, кроме деятельности, связанной с охраной и изучением природы, не допускается (государственные природные заповедники, национальные и природные парки, памятники природы, дендрологические парки, ботанические сады) | 9.0 |  |  |  |
| Охрана природных территорий | Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными | 9.1 |  |  | О |
| Использование лесов | Деятельность по заготовке, первичной обработке и вывозу древесины и недревесных лесных ресурсов, охрана и восстановление лесов и иные цели. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 10.1-10.5](http://base.garant.ru/70736874/#block_10101) | 10.0 |  |  | О |
| Водные объекты | Ледники, снежники, ручьи, реки, озера, болота, территориальные моря и другие поверхностные водные объекты | 11.0 |  |  |  |
| Общее пользование водными объектами | Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством) | 11.1 |  | О |  |
| Гидротехнические сооружения | Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений) | 11.3 |  | О |  |
| Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | 12.0 | В | В | В |

## Статья 46. Градостроительный регламент рекреационной зоны – Р1

1. Цели выделения зоны:

- сохранение существующего природного ландшафта, зеленых массивов, создание комфортных условий для отдыха населения;

- обустройство территории для отдыха населения;

- сохранение и развитие зеленых насаждений на территории водоохранных зон.

2. Основные, вспомогательные и условно разрешенные виды использования могут быть допущены, если их применение не сопровождается сокращением площади зеленых насаждений в границах района зонирования (части территориальной зоны Р1 в замкнутых границах), при условии выполнения компенсационного озеленения.

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

1) Минимальная площадь земельного участка не подлежит ограничению.

2) Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков не подлежат ограничению.

3) Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не подлежит ограничению.

4) Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не подлежит ограничению.

5) Максимальная процент застройки не подлежит ограничению.

6) Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, - V (кроме открытых плоскостных объектов физической культуры и спорта).

7) Минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 32 части III настоящих Правил.

8) Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 33 части III настоящих Правил.

4. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 3 части II настоящих Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

## Статья 47. Градостроительный регламент зоны водных объектов – Р2

1. Цели выделения зоны:

- сохранение существующего природного ландшафта и водных объектов, создание комфортных условий для отдыха населения;

- обустройство территории для отдыха населения;

- сохранение и развитие территорий водоохранных зон.

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

1) Минимальная площадь земельного участка не подлежит ограничению.

2) Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков подлежат ограничению.

3) Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не подлежит ограничению.

4) Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не подлежит ограничению.

5) Максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков (процент застройки) не подлежит ограничению;

6) Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, - V (кроме открытых плоскостных объектов физической культуры и спорта).

7) Минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 32 части III настоящих Правил.

8) Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 33 части III настоящих Правил.

3. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 3 части III настоящих Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

## Статья 48. Градостроительный регламент зоны городских лесов, парков, скверов – Р3

1. В зону включаются территории лесного фонда и городских лесов.

Цели выделения зоны:

- сохранение существующих лесных насаждений, создание комфортных условий для отдыха населения;

- обустройство территории для отдыха населения.

2. Основные, вспомогательные и условно разрешенные виды использования могут быть допущены, если их применение не сопровождается сокращением площади зеленых насаждений в границах района зонирования (части территориальной зоны Р3 в замкнутых границах), при условии выполнения компенсационного озеленения.

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

В городских лесах запрещаются размещение объектов капитального строительства, за исключением гидротехнических сооружений.

1) Минимальная площадь земельного участка не подлежит ограничению.

2) Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков не подлежат ограничению.

3) Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не подлежит ограничению.

4) Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не подлежит ограничению.

5) Максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков (процент застройки) не подлежит ограничению;

6) Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, - V (кроме открытых плоскостных объектов физической культуры и спорта).

7) Минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 32 части III настоящих Правил.

8) Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 33 части III настоящих Правил.

4. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 3 части III настоящих Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

## § 8. Зоны специального назначения

## Статья 49. Основные, вспомогательные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства зон специального назначения Сп1 и Сп2

О - основные виды разрешенного использования земельных участков.

В - вспомогательные виды использования земельных участков.

У- условно разрешенные виды использования земельных участков

Таблица 49.1

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зон специального назначения Сп1, Сп2**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида | Описание вида разрешенного использования | Код | Виды использования | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Общественное использование объектов капитального строительства | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.1-3.10.2](http://base.garant.ru/70736874/#block_1031) | 3.0 |  |  |
| Религиозное использование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома);  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища) | 3.7 | В | В |
| Предпринимательство | Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных [кодами 4.1-4.10](http://base.garant.ru/70736874/#block_1041) | 4.0 |  |  |
| Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | 4.4 | В |  |
| Обеспечение деятельности по исполнению наказаний | Размещение объектов капитального строительства для создания мест лишения свободы (следственные изоляторы, тюрьмы, поселения) | 8.4 |  | О |
| Ритуальная деятельность | Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения; размещение соответствующих культовых сооружений | 12.1 | О |  |
| Специальная деятельность | Размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой, а также размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов (скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки | 12.2 | О |  |

## Статья 50. Градостроительный регламент зоны полигонов ТБО и кладбищ – Сп1

1. Цель выделения зоны- обеспечение правовых условий размещения полигонов ТБО и кладбищ.

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

Площадь земельного участка кладбища – не более 20 га.

1) Минимальное расстояние от земельного участка кладбища традиционного захоронения до красной линии 20 м.

2) Минимальное расстояние от земельного участка кладбища традиционного захоронения до стен жилых домов 300 м.

3) Минимальное расстояние от земельного участка кладбища традиционного захоронения до зданий общеобразовательных школ, детских дошкольных и лечебных учреждений 300 м.

4) Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков не подлежат ограничению.

5) Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не подлежит ограничению.

6) Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не подлежит ограничению.

7) Максимальный процент застройки не подлежит ограничению.

3. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 3 части III настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, применяется норма акта, имеющего наибольшую юридическую силу.

## Статья 51. Градостроительный регламент зоны специального назначения, связанной с государственными объектами – СП 2

1. Цель выделения зоны- обеспечение правовых условий размещения СИЗО.

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

Определение предельных размеров участков и предельных параметров строительства объектов обеспечения деятельности по исполнению наказаний ведется согласно "Норм проектирования следственных изоляторов и тюрем Министерства юстиции Российской Федерации (СП 15-01 Минюста России)" и других действующих нормативов.

## § 9. Зоны сельскохозяйственного назначения

## Статья 52. Градостроительный регламент зоны, занятой объектами сельскохозяйственного назначения – Сх1

Цель выделения зоны - обеспечение правовых условий использования территории сельскохозяйственного назначения.

1. Основные, вспомогательные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства регламент зоны, занятой объектами сельскохозяйственного назначения – Сх1

О - основные виды разрешенного использования земельных участков.

В - вспомогательные виды использования земельных участков.

У- условно разрешенные виды использования земельных участков

Таблица 52.1

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны Сх1**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида | Описание вида разрешенного использования | Код | Виды использования |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Общественное использование объектов капстроительства | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.1](#Par145) - [3.10.2](#Par214) | 3.0 |  |
| Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 | В |
| Предпринимательство | Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных [кодами 4.1](consultantplus://offline/ref=67BC44F13D3EA5C7BDED3CF12B8B383E5C797A974A7DB3528AEF95FF02C87AE71B4EDB6AB2F982A7A7aCL)- [4.10](consultantplus://offline/ref=67BC44F13D3EA5C7BDED3CF12B8B383E5C797A974A7DB3528AEF95FF02C87AE71B4EDB6DABaBL) | 4.0 |  |
| Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | 4.4 | У |
| Обслуживание автотранспорта | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в [коде 2.7.1](#Par137) | 4.9 | У |
| Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | 12.0 | В |
| Ведение огородничества | Осуществление деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений, предназначенных для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции | 13.1 | О |
| Ведение садоводства | Осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля;  размещение садового дома, предназначенного для отдыха и не подлежащего разделу на квартиры;  размещение хозяйственных строений и сооружений | 13.2 | О |

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии со ст. 36 настоящих правил.

3. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 3 части III настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, применяется норма акта, имеющего наибольшую юридическую силу.

## § 10. Территории, в границах которых осуществляется деятельность по комплексному и устойчивому развитию

## Статья 53. Комплексное развитие территории по инициативе органа местного самоуправления

1. Комплексное развитие территории по инициативе органа местного самоуправления является одним из видов деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

2. Решение о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления может быть принято, если не менее 50 процентов от общей площади территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, занимают земельные участки:

1) на которых расположены объекты капитального строительства (за исключением многоквартирных домов), признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу;

2) на которых расположены объекты капитального строительства (за исключением многоквартирных домов), снос, реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ, утвержденных представительным органом местного самоуправления;

3) виды разрешенного использования которых и (или) виды разрешенного использования и характеристики расположенных на которых объектов капитального строительства не соответствуют видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки;

4) на которых расположены объекты капитального строительства, признанные в соответствии с гражданским законодательством самовольными постройками.

3. Деятельность по комплексному и устойчивому развитию территории осуществляется органами местного самоуправления в порядке, определенном Градостроительным [кодекс](consultantplus://offline/ref=B410DE62BC5B3C791708EE8188C9F9E74F1E1C4599C596515493E27CB88EE4D8F10446BA7DFB109Fh2O1Q)ом РФ.

## Статья 54. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры

При осуществлении деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории в границах жилой зоны расчетные показатели уровня обеспеченности объектами инфраструктуры устанавливаются согласно таблице 54.1:

Таблица 54.1

**Расчетные показатели уровня обеспеченности объектами инфраструктуры**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Учреждения, предприятия, сооружения | Единица измерения | Рекомендуемая обеспеченность на 1000 жителей | Размер земельного участка, кв. метров/единица измерения |
| Социальная инфраструктура | | | |
| Дошкольная организация | 1 место | 100 | При вместимости: до 100 мест - 40; свыше 100 - 35; в комплексе организаций свыше 500 мест - 30.Размеры земельных участков могут быть уменьшены: в условиях реконструкции - на 25 процентов; при размещении на рельефе с уклоном более 20 процентов - на 15 процентов; в населенных пунктах новостройках - на 10 процентов (за счет сокращения площади озеленения). |
| Общеобразовательная школа, лицей, гимназия | 1 место | 180 | При вместимости: до 400 мест - 50;400-500 мест - 60;500-600 мест - 50;600- 800 мест - 40;800-1100 мест - 33;1100-1500 мест - 17; в условиях реконструкции возможно уменьшение на 20 процентов |
| Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий | м2 | 70-80 |  |
| Плоскостные спортивные сооружения | га | 0,7-0,9 |  |
| Магазины | м2 торговой площади | 280 |  |
| Рыночные комплексы | м2 торговой площади | 24-40 |  |
| Аптека | 1 учреждение (кв. метров площади) | 1 на 10 тыс. жителей (50) |  |
| Предприятия общественного питания | 1 место | 40 |  |
| Коммунальная инфраструктура | | | |
| Бани | 1 место | 5 |  |
| Предприятия бытового обслуживания населения | 1 рабочее место | 5 |  |
| Прачечные самообслуживания | 1 объект | 10 |  |
| Химчистки | 1 объект | 4 |  |
| Пожарное депо | 1 пожарный автомобиль | 0,4 |  |
| Отделение связи | 1 объект | 1 на 9-25 тыс. жителей ( |  |
| Транспортная инфраструктура | | | |
| Автомобильные стоянки:  1) Коттеджная застройка  2) Многоквартирная застройка:  - социальное жилье  - жилье эконом-класса  - жилье бизнес-класса | машино-мест | 650-700  50-70  180-210  270-330 |  |

## Статья 55. Расчетные показатели минимально допустимого уровня территориальной доступности объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур

При осуществлении деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории в границах жилой зоны расчетные показатели территориальной доступности устанавливаются согласно таблице 55.1:

Таблица 55.1

**Расчетные показатели территориальной доступности**

|  |  |
| --- | --- |
| Учреждения и предприятия обслуживания | Радиус обслуживания, метров |
| Детские дошкольные учреждения | 300 |
| Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий | 500 |
| Физкультурно-спортивные центры жилых районов | 1500 |
| Поликлиники | 1000 |
| Аптеки | 500 |
| Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания местного значения при застройке |  |
| многоэтажной | 500 |
| одно-, двухэтажной | 800 |
| Отделения связи и филиалы сберегательного банка | 500 |

**ГЛАВА 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ОГРАНИЧЕНИЙ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

## Статья 56. Ограничения использования территорий, земельных участков и объектов капитального строительства. Зоны с особыми условиями использования территории

К зонам с особыми условиями использования территории относятся - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

К зонам с особыми условиями использования рассматриваемой территории отнесены:

-зоны санитарной охраны Людиновского водохранилища и артезианских скважин;

- водоохранные зоны и прибрежные полосы Людиновского и Нижнего Людиновского водохранилищ, рек Неполодь, Болва, Сукремля, Журавка;

- санитарно-защитные зоны от производственных объектов:

* Машиностроительный завод (III класс санитарной опасности – 300 м),
* Агрегатный завод (IV класс санитарной опасности – 100 м),
* "Кронтиф-центр" (IV класс санитарной опасности: с севера – 100 м, с юга -50м, с запада 100 м, с востока 150м),
* Производственные базы (IV класс санитарной опасности – 100 м),
* Людиновский тепловозостроительный завод (V класс санитарной опасности – 50 м),
* Хлебокомбинат (IV класс санитарной опасности – 100 м),
* Швейная фабрика (IV класс санитарной опасности – 100 м),
* "Людиновокабель сервис" (IV класс санитарной опасности – 100 м)
* Производства лесопильное, фанерное и деталей деревянных изделий (IV класс санитарной опасности – 100 м)

- санитарно-защитные зоны от кладбищ (V класс санитарной опасности – 50 м);

- санитарно-защитные зоны газораспределительной станции (величина СЗЗ – 300 м), газораспределительных подстанций (величина СЗЗ – 15 м), котельных (величина СЗЗ – 50 м), подстанций (величина СЗЗ – 100 м);

- охранные зоны:

* водопроводных сетей;
* тепловых сетей;
* газопроводов высокого давления;
* сетей самотечной хозяйственно-бытовой канализации;
* воздушных линий электропередач;

- рекомендуемые минимальные расстояния от:

* магистрального газопровода,
* газораспределительной станции;

- санитарные разрывы от:

* автомобильной дороги общего пользования регионального значения,
* железной дороги;

- зоны охраны объектов культурного наследия;

- особо охраняемые природные территории в составе земель природоохранного назначения.

## Статья 57. Ограничения использования территорий земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (далее ЗСО)

ЗСО организуются в составе трех поясов: первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала. Его назначение - защита места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения. Второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения.

В каждом из трех поясов, а также в пределах санитарно-защитной полосы, соответственно их назначению, устанавливается специальный режим и определяется комплекс мероприятий, направленных на предупреждение ухудшения качества воды.[[1]](#footnote-1)

Отсутствие утвержденного проекта ЗСО не является основанием для освобождения владельцев водопровода, владельцев объектов, расположенных в границах ЗСО, организаций, индивидуальных предпринимателей, а также граждан от выполнения требований, предъявляемых СанПиН 2.1.4.1110-02 "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. Санитарные правила и нормы".

В первом поясе ЗСО должна быть спланирована система для отвода поверхностного стока за ее пределы, территория должна быть озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие.

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.[[2]](#footnote-2)

Во втором и третьем поясе ЗСО должны быть проведены следующие мероприятия: выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.

Во втором и третьем поясе ЗСО бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора. Запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли. Запрещение размещения складов горюче - смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод. Своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с [гигиеническими требованиями](consultantplus://offline/ref=24BB66BDCABF584CE7904DE9271CCA07ABFD1A8A6FAB361F76FDC39028259CE11DE4ED5E606D1EKC63I) к охране поверхностных вод.

Кроме мероприятий, указанных выше, в пределах второго пояса ЗСО подземных источников водоснабжения подлежат выполнению следующие дополнительные мероприятия:

Не допускается:

- размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обусловливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;

- применение удобрений и ядохимикатов;

- рубка леса главного пользования и реконструкции.

Выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

## Статья 58. Ограничения использования территорий, земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон, прибрежных зон и береговых полос (территорий общего пользования)

Водоохранными зонами являются территории, которые примыкают к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых 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.

В границах водоохранной зоны установлена прибрежная защитная полоса, на территориях которой вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

В границах водоохранных зон запрещаются:

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

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

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;

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

5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;

6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;

7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;

8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со [статьей 19.1](consultantplus://offline/ref=35446C53AFC950764A498FB0FF230A4A23612A49FE7F27583DFBEE2DFC84A9DC54D8A93CxDc5F) Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года №2395-1 "О недрах").

В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. Выбор типа сооружения, обеспечивающего охрану водного объекта от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, осуществляется с учетом необходимости соблюдения установленных в соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды нормативов допустимых сбросов загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов. В целях настоящей статьи под сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, понимаются:

1) централизованные системы водоотведения (канализации), централизованные ливневые системы водоотведения;

2) сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод в централизованные системы водоотведения (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), если они предназначены для приема таких вод;

3) локальные очистные сооружения для очистки сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), обеспечивающие их очистку исходя из нормативов, установленных в соответствии с требованиями законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса;

4) сооружения для сбора отходов производства и потребления, а также сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод) в приемники, изготовленные из водонепроницаемых материалов.

В границах прибрежных защитных полос действуют ограничения, установленные для водоохранных зон и дополнительно к ним, запрещаются:

1) распашка земель;

2) размещение отвалов размываемых грунтов;

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

Полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначается для общего пользования. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет двадцать метров, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров. Каждый гражданин вправе пользоваться (без использования механических транспортных средств) береговой полосой водных объектов общего пользования для передвижения и пребывания около них, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств.

**Порядок установления и размеры.**

Водоохранные зоны выделяются в целях:

- предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;

- предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов;

- сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

Границы и режимы использования водоохранных зон установлены Водным кодексом Российской Федерации.

Ширина водоохранной зоны рек, ручьев устанавливается от их истока протяженностью:

1) до 10 км – в размере 50 м;

2) от 10 до 50 км – в размере 100 м;

3) от 50 км и более – в размере 200 м.

Для реки, ручья протяженностью менее 10 км от истока до устья водоохранная зона совпадает с прибрежной защитной полосой. Радиус водоохранной зоны для истоков реки, ручья устанавливается в размере пятидесяти метров.

Ширина водоохранной зоны озера, водохранилища, за исключением озера, расположенного внутри болота, или озера, водохранилища с акваторией менее 0,5 квадратного километра, устанавливается в размере пятидесяти метров. Ширина водоохранной зоны водохранилища, расположенного на водотоке, устанавливается равной ширине водоохранной зоны этого водотока.

Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет 30 м для обратного или нулевого уклона, 40 м – для уклона до 3 градусов и 50 м – для уклона три и более градуса.

Для расположенных в границах болот проточных и сточных озер и соответствующих водотоков ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в размере 50 м.

Ширина прибрежной защитной полосы озера, водохранилища, имеющих особо ценное рыбохозяйственное значение (места нереста, нагула, зимовки рыб и других водных биологических ресурсов), устанавливается в размере 200 м. независимо от уклона прилегающих земель.

Примечание. На карте градостроительного зонирования показаны максимальные прибрежные защитные полосы.

Таблица 58.1

**Перечень водных объектов, расположенных на территории муниципального образования городского поселения «Город Людиново» и установленные размеры водоохранных зон, береговых полос и прибрежных защитных полос**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование водного объекта | Водоохранная зона, м | Прибрежная полоса, м | Береговая полоса, м |
| река Болва | 200 | 50 | 20 |
| река Неполодь | 200 | 50 | 20 |
| река Сукремля | 100 | 50 | 20 |
| река Журавка | 50 | 50 | 5 |
| Безымянные ручьи, озера, болота и другие поверхностные водоемы в черте города | 50 | 50 | 5 |

## Статья 59. Ограничения использования территорий, земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон, санитарных разрывов, охранных зон

**Санитарно-защитные зоны**

В целях обеспечения безопасности населения и в соответствии с Федеральным законом "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" от 30.03.1999 №52‑ФЗ вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, устанавливается специальная территория с особым режимом использования (далее - санитарно-защитная зона (СЗЗ)), размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами, а для предприятий I и II класса опасности - как до значений, установленных гигиеническими нормативами, так и до величин приемлемого риска для здоровья населения. По своему функциональному назначению санитарно-защитная зона является защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме.

Размер санитарно-защитной зоны и рекомендуемые минимальные разрывы Проектом установлены в соответствии с главой VII и приложениями 1 - 6 к санитарно-эпидемиологическим правилам и нормативам СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов", а также согласно санитарным паспортам предприятий.

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-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" в составе требований к использованию, организации и благоустройству СЗЗ.

В соответствии с указанным режимом вводятся следующие ограничения.

1) 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 территории с нормируемыми показателями качества среды обитания.

2) 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;

3) 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 закрытого типа;

- бани;

- прачечные;

- объекты торговли и общественного питания;

- мотели, гостиницы;

- гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального автотранспорта;

- пожарные депо;

- местные и транзитные коммуникации;

- ЛЭП;

- электроподстанции;

- нефте- и газопроводы;

- артезианские скважины для технического водоснабжения;

- водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды;

- канализационные насосные станции;

- сооружения оборотного водоснабжения;

- автозаправочные станции;

- станции технического обслуживания автомобилей.

4) В СЗЗ объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и(или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.

На территориях СЗЗ 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 и обрядовых объектов.

СЗЗ или какая-либо ее часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ СЗЗ.

**Санитарные разрывы**

Санитарный разрыв от автомобильной дороги общего пользования

Автомобильные дороги общей сети I, II, III категорий, как правило, следует проектировать в обход поселений в соответствии с СП 34.13330.2012 "Автомобильные дороги. Актуализированная редакция СНиП 2.05.02-85\*". Расстояния от бровки земляного полотна указанных дорог до застройки необходимо принимать в соответствии с СП 34.13330.2012 и требованиями [раздела 14](consultantplus://offline/ref=540966576268C99EBBBD97293AAF82AA186F7955B8939AFD44D79C8722073AAC937801A8B13CAAZC0AJ) СП 42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений", но не менее, м:

- до жилой застройки - 100;

- садово-дачной застройки - 50;

- для дорог IV категории - соответственно 50 и 25.

Со стороны жилой и общественной застройки поселений, садоводческих товариществ следует предусматривать вдоль дороги полосу зеленых насаждений шириной не менее 10 м.

В случае транзитного прохождения автомобильных дорог общей сети по территории поселения необходимо предусматривать мероприятия по обеспечению безопасности движения пешеходов и местного транспорта, а также по выполнению экологических и санитарно-гигиенических требований к застройке.

Санитарный разрыв от железной дороги

Жилую застройку необходимо отделять от железных дорог санитарно-защитной зоной шириной не менее 100 м, считая от оси крайнего железнодорожного пути. При размещении железных дорог в выемке или при осуществлении специальных шумозащитных мероприятий, обеспечивающих требования СП 51.13330.2011 "Защита от шума. Актуализированная редакция СНиП 23-03-2003", ширина санитарно-защитной зоны может быть уменьшена, но не более чем на 50 м. Ширину санитарно-защитной зоны до границ садовых участков следует принимать не менее 50 м.

В санитарно-защитных зонах, вне полосы отвода железной дороги, допускается размещать автомобильные дороги, гаражи, стоянки автомобилей, склады, учреждения коммунально-бытового назначения. Не менее 50% площади санитарно-защитной зоны должно быть озеленено.

**Охранные зоны инженерных сетей**

Охранная зона - территория с особыми условиями использования, которая устанавливается в порядке, определенном Правительством Российской Федерации, вокруг объектов инженерной, транспортной и иных инфраструктур в целях обеспечения охраны окружающей природной среды, нормальных условий эксплуатации таких объектов и исключения возможности их повреждения.

Расстояния по горизонтали (в свету) от ближайших подземных инженерных сетей до зданий и сооружений принято по таблице 15 СП 42.13330.2011 "Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*". Минимальные расстояния от подземных (наземных с обвалованием) газопроводов до зданий и сооружений следует принимать в соответствии с СП 62.13330.2011\* "Газораспределительные системы. Актуализированная редакция СНиП 42-01-2002".

Расстояния по горизонтали (в свету) между соседними инженерными подземными сетями при их параллельном размещении принято по [таблице 16](consultantplus://offline/ref=5CE1E6C11603955A429E5445E8A13C733ECEB357D7B51422EC811002A4B37A9BC8E7EBB9AAF607534BR) СП 42.13330.2011 "Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*", а на вводах инженерных сетей в зданиях сельских поселений - не менее 0,5 м. При разнице в глубине заложения смежных трубопроводов свыше 0,4 м расстояния, указанные в таблице 16, следует увеличивать с учетом крутизны откосов траншей, но не менее глубины траншеи до подошвы насыпи и бровки выемки. Минимальные расстояния от подземных (наземных с обвалованием) газопроводов до сетей инженерно-технического обеспечения следует принимать в соответствии с СП 62.13330.2011\* "Газораспределительные системы. Актуализированная редакция СНиП 42-01-2002".

На территории города проходят воздушные линии электроснабжения, газопроводы высокого давления, водопроводы, коллекторы хозяйственно бытовой канализации, тепловые сети и кабели связи, для которых установлены охранные зоны для обеспечения нормативных условий их работы.

В охранных зонах запрещается:

- осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу линейных объектов инженерно-технического обеспечения, 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;

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

- находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон, вводных и распределительных устройств, подстанций, объектов инженерно-технического обеспечения;

- размещать свалки;

- производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов.

**Рекомендуемые минимальные расстояния**

Рекомендуемые минимальные расстояния от наземного магистрального газопровода

Минимальные расстояния от наземного магистрального газопровода, являющегося взрывоопасным объектом, рекомендуются с целью предотвращения аварийных ситуаций и связанных с ними последствий.

Наземные магистральные газопроводы диаметром труб до 300 мм следует прокладывать не ближе 100 метров до городов и других населенных пунктов, коллективных садов и дачных поселков, тепличных комбинатов, отдельных общественных зданий с массовым скоплением людей. Расстояния до отдельных малоэтажных зданий, сельскохозяйственных полей и пастбищ, полевых станов следует принимать не менее 75 метров. От магистральных оросительных каналов, рек и водоемов, водозаборных сооружений рекомендуемое расстояние – 25 метров.

Рекомендуемые минимальные расстояния от газораспределительной станции

Минимальные расстояния от газораспределительной станции, являющейся взрывоопасным объектом, рекомендуются с целью предотвращения аварийных ситуаций и связанных с ними последствий.

Газораспределительные станции (далее ГРС) следует размещать на расстоянии не менее 150 метров от городов и других населенных пунктов, коллективных садов и дачных поселков, отдельных промышленных и сельскохозяйственных предприятий, тепличных комбинатов и хозяйств, птицефабрик, молокозаводов, карьеров разработки полезных ископаемых, гаражей и открытых стоянок для автомобилей индивидуальных владельцев на количество автомобилей свыше 20, установки комплексной подготовки нефти и газа и их групповые и сборные пункты, отдельно стоящих зданий с массовым скоплением людей (школы, больницы, клубы, ясли, детские сады и т.д.), жилые здания от трёх этажей и выше, железнодорожных станций, аэропортов, морских и речных портов и пристаней, гидроэлектростанций, гидротехнических сооружений морского и речного транспорта I-IV классов, мачт (башен) и сооружений многоканальной радиорелейной связи, телевизионных башен, мостов железных дорог общей сети и автомобильных дорог I и II категории с пролетом свыше 20 метров.

Расстояния до открытых распределительных устройств 35, 110, 220 кВ - электроподстанций, питающих КС и НПС магистральных трубопроводов и других потребителей, мостов железных дорог промышленных предприятий, автомобильных дорог III-V, III-п и IV-п категории с пролетом свыше 20 метров следует принимать не менее 100 метров.

Расстояния до железных дорог общей сети и промышленных предприятий, домов линейных обходчиков, кладбищ, сельскохозяйственных ферм и огороженных участков для организованного выпаса скота принимается в размере 75 м.

Расстояния до отдельно стоящих нежилых зданий и подсобных зданий, устьев бурящихся и экстплуатируемых артезианских скважин, гаражей и открытых стоянок, очистных сооружений и насосных станций канализации, лесных массивов принимается в размере 50 м.

## Статья 60. Ограничения использования территорий, земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия

1. В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия: охранная зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта.

Необходимый состав зон охраны объекта культурного наследия определяется проектом зон охраны объекта культурного наследия.

2. Охранная зона - территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений.

Зона охраняемого природного ландшафта - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, запрещающий или ограничивающий хозяйственную деятельность, строительство и реконструкцию существующих зданий и сооружений в целях сохранения (регенерации) природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства, связанные композиционно с объектами культурного наследия.

3. Границы зон охраны объекта культурного наследия (за исключением границ зон охраны особо ценных объектов культурного наследия народов Российской Федерации и объектов культурного наследия, включенных в Список всемирного наследия), режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах данных зон утверждаются на основании проекта зон охраны объекта культурного наследия в отношении объектов культурного наследия федерального значения - органом государственной власти субъекта Российской Федерации по согласованию с [федеральным органом](consultantplus://offline/ref=A186645F9DD479F71327A581F2DFC71A9556B790DBBC0172DD0A2B7157298A04D5F093B5DA5F1F48bCKEN) охраны объектов культурного наследия, а в отношении объектов культурного наследия регионального значения и объектов культурного наследия местного (муниципального) значения - в порядке, установленном законами субъектов Российской Федерации.

Таблица 60.1

**Выявленные объекты культурного наследия на территории муниципального образования городского поселения «Город Людиново»**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование объекта | Датировка объекта | Местонахождение объекта |
| Мальцевский паровозостроительный завод, который в 1885 г. посетил Л.Н. Толстой. |  | г. Людиново |
| Братская могила |  | г. Людиново |
| Братская могила |  | г. Людиново, ул. Дзержинского |
| Братская могила |  | г. Людиново, ул. С. Щедрина |
| Братская могила |  | г. Людиново, пос. Сукремль |
| Индивидуальная могила |  | г. Людиново, ул. Осипенко |
| Ансамбль поселка Людиновского завода (5 объектов) | XVIII-XIX вв. | г. Людиново |
| Жилой дом | Седина XIX в. | г. Людиново, ул. Интернациональная, 45 |
| Ансамбль поселка Сукремльского чугуноплавильного и железоделательного завода (3 объекта) | Конец XVII-начало XIX вв | г. Людиново |
| Церковь Сергея Радонежского | Конец XIX в. | г. Людиново |
| Дом причта | Конец XIX в. | г. Людиново |
| Амбар | XIX в. | г. Людиново |
| Купеческий особняк | XIX век | ул. Фокина, 27 |
| Бывшая гимназия | XIX век | ул. Фокина, 29 |
| Ансамбль Людиновского железоделательного завода | XVIII-XIX вв. | г. Людиново |

Статус выявленных объектов культурного наследия присвоен Решением малого Совета Калужского областного совета народных депутатов от 22.05.1992г №76.

## Статья 61. Особо охраняемые природные территории в составе земель природоохранного назначения – защитные леса (городские леса)

В городских лесах запрещаются виды деятельности:

* в лесах, выполняющих функции защиты природных и иных объектов, запрещается проведение сплошных рубок лесных насаждений, за исключением случаев, предусмотренных [частью 4 статьи 17](consultantplus://offline/ref=AE321873C87A824524F0375F664ECBC5112FFCDE62EB7A33CE853516D12FB163776DED0E30FC5DFDu5TEN), [частью 5.1 статьи 21](consultantplus://offline/ref=AE321873C87A824524F0375F664ECBC5112FFCDE62EB7A33CE853516D12FB163776DED0E30FC5DFDu5TAN) Лесного Кодекса.
* использование токсичных химических препаратов для охраны и защиты лесов, в том числе в научных целях;
* осуществление видов деятельности в сфере охотничьего хозяйства;
* ведение сельского хозяйства;
* разработка месторождений полезных ископаемых;
* размещение объектов капитального строительства, за исключением гидротехнических сооружений.

Изменение границ городских лесов, которое может привести к уменьшению их площади, не допускается (Федеральный [закон](consultantplus://offline/ref=97F2A047826182441AFCA7925900AD01788343526B7E07BFBDFB40DD21405905063D427646E13955FDZ2N) от 29.12.2010 №442-ФЗ).

**III. Дополнить Правила частью II «Карта градостроительного зонирования» и изложить ее в следующей редакции:**

# ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.

# ГЛАВА 1. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

### Статья 22. Карта градостроительного зонирования

Карта градостроительного зонирования, а так же карта границ зон с особыми условиями использования территории муниципального образования городское поселение «Город Людиново» является составной графической частью настоящих Правил. На Карте отображены границы территориальных зон и их кодовые обозначения, определяющие вид территориальной зоны и границы зон с особыми условиями использования территории.

### Статья 23. Линии градостроительного регулирования

1. Линии градостроительного регулирования устанавливаются проектами планировки территорий, проектами межевания территорий, а также проектами санитарно-защитных зон, проектами охранных зон памятников истории и культуры, режимных объектов и т.д.

2. На территории муниципального образования действуют следующие линии градостроительного регулирования:

* красные линии;
* линии регулирования застройки;
* границы технических (охранных) зон действующих и проектируемых инженерных сооружений и коммуникаций;
* границы санитарно-защитных зон.

3. Основанием для установления, изменения, отмены линий градостроительного регулирования является утвержденная документация по планировке территории.

4. Линии градостроительного регулирования обязательны для исполнения после утверждения в установленном законодательством порядке документации по планировке территории.

**IV. На картах градостроительного зонирования отобразить следующие изменения:**

1. Изменить границу территориальной зоны Ж-1 по ул. Сосновая путем включениям в нее земельных участков с кадастровыми номерами 40:28:030106:86 и 40:28:030106:84

2. Изменить границу территориальной зоны Ж-1 по ул. Чехова путем включения в нее земельного участка ИЖС.

3. Включить в состав территориальной зоны П земельный участок в квартале улиц Соколова – III Интернационала – Трудовая. Отобразить на картах прилегающую территорию общего пользования (проезд).

4. Изменить территориальную зону Ж-4 на Ж-1 по ул. Маяковского в районе домов 224 – 244 для приведения территориальной зоны в соответствие с фактическим землепользованием.

5. Изменить границы территориальной зоны Ж-1 и территории общего пользования по ул. Зеленая путем включения в зону Ж-1 земельного участка площадью 283 кв.м. для его дальнейшего перераспределения с земельным участком № 31 по ул. Зеленая.

6. Изменить территориальную зону Ж-1 на Ж-2 в районе многоквартирного жилого дома № 10 по ул. К.Либкнехта для приведения территориальной зоны в соответствие с фактическим землепользованием.

7. Обозначить на карте зон с особыми условиями использования территории санитарно-защитную зону деревообрабатывающего предприятия по ул. Салтыкова-Щедрина

8. Отобразить на картах градостроительного зонирования участок планируемого размещения административного здания и здания подстанции в районе улиц Ленина – Чапаева.

9. Отобразить на карте зон с особыми условиями использования территории актуальные сведения о санитарно-защитных зонах заводов.

10. Отобразить на картах градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования территории зоны водных объектов – Р2.

11. Привести карты градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования территории в соответствие с функциональным зонированием и сложившимся землепользованием.

1. [Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 14.03.2002 №10 "О введении в действие Санитарных правил и норм "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02"](consultantplus://offline/ref=F9663C28B969C9367A9DD1D8FCE4DCD9BC7B03122E2C7A378FD617511D300C8205E5DADADBA4B0O9M6I) [↑](#footnote-ref-1)
2. Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 14.03.2002 №10 "О введении в действие Санитарных правил и норм "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02" [↑](#footnote-ref-2)