Приложение 2
к решению Совета депутатов
муниципального образования
Первомайский поссовет
Оренбургского района
Оренбургской области
от 28 декабря 2016 года № 86

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ПЕРВОМАЙСКИЙ ПОССОВЕТ

ЧАСТЬ II.

КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ.

ЧАСТЬ III.

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

п. Первомайский 2016

Содержание

1 ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ…...……...3

Глава 12. Карта градостроительного зонирования, карта зон с особыми условиями использования……...……...3

Статья 42. Карта градостроительного зонирования...….....…….3

Статья 43. Карта зон с особыми условиями использования территорий……...3

2 ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.……...……4

Глава 13. Градостроительные регламенты в части видов параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства соответствующих территориальных зон**...**…….…….....4

Статья 44. Общие положения о территориальных зонах населенных пунктов..……..4

Статья 45. Градостроительные регламенты по видам разрешенного использования в соответствии с территориальными зонами.……...……..…..5

Статья 46. Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для соответствующих территориальных зон……....8

Статья 46.1 Градостроительные регламенты. Жилые зоны.……..……..8

Статья 46.2 Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны……....21

Статья 46.3. Градостроительные регламенты. Производственные зоны……....30

Статья 46.4. Градостроительные регламенты. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур…….……40

Статья 46.5. Градостроительные регламенты. Рекреационные зоны.....….45

Статья 46.6. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения……48

Глава 14. Градостроительные регламенты в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные санитарно-защитными и водоохранными зонами…….……49

Статья 47. Описание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в установленных санитарно-защитных зонах, водоохранных зонах и иных зонах с особыми условиями использования территорий……...49

ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ.

Глава 12. Карта градостроительного зонирования, карта зон с особыми условиями использования.

Статья 42. **Карта градостроительного зонирования**.

На карте градостроительного зонирования:

1) установлены территориальные зоны – статья 44,

2) отображены зоны с особыми условиями использования территории – отображение информации главы 14;

3) могут отображаться основные территории общего пользования (городские леса, парки, скверы, бульвары) и земли, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты – особо охраняемые природные территории, земли лесного фонда (за пределами городской черты), земли водного фонда, другие.

Статья 43. **Карта зон с особыми условиями использования территорий**.

На настоящей карте отображаются санитарно-защитные зоны предприятий:

1) определенные проектами санитарно-защитных зон, получившими положительные заключения государственной экологической экспертизы;

2) определенные в соответствии с размерами, установленными СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

На настоящей карте отображаются водоохранные зоны рек и озер, размеры которых определены статьей 65 Водного кодекса Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ.

На настоящей карте отображаются зоны санитарной охраны источников водоснабжения, размеры которых определены в соответствии санитарным правилам и нормам СанПиН 2.1.4.1110-02 Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения.

На настоящей карте отображаются охранные зоны объектов электроснабжения, размеры которых определены в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 N 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" (вместе с "Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон")

На настоящей карте отображаются охранные зоны объектов газоснабжения, размеры которых определены в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 20.11.2000 N 878 "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей".

ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.

Глава 13. Градостроительные регламенты в части видов параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства соответствующих территориальных зон.

Статья 44. **Общие положения о территориальных зонах населенных пунктов.**

1. Градостроительные регламенты установлены в пределах границ территориальных зон. Градостроительные регламенты установлены настоящими правилами в соответствии с требованиями действующего законодательства.

2. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства. Градостроительным регламентом определяются предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных действующим законодательством, проектами водоохранных, санитарно-защитных зон, зон санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводных сооружений, проектом зон охраны памятников и иными зонами с особыми условиями использования территорий.

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

4. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;
- в границах территорий общего пользования;
- занятые линейными объектами;
- предоставленные для добычи полезных ископаемых.

5. На карте градостроительного зонирования:

– выделены территориальные зоны в соответствии с частью 6 настоящей статьи;

– обозначены границы зон с особыми условиями использования территорий – санитарно-защитные зоны, водоохранные зоны, иные зоны охраны, установленные в соответствии с федеральным законодательством;

6. В соответствии с требованиями действующего законодательства, в частности Градостроительным кодексом Российской Федерации на карте градостроительного зонирования установлены следующие виды территориальных зон:

Кодовое обозначение	**Наименование зоны**
Жилые зоны	
Ж-1	Зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами
Ж-2	Зона застройки малоэтажными жилыми домами до 4х
Ж-3	Зона застройки средне этажными жилыми домами от5ти
Общественно-деловые зоны	
О-1	Зона делового, общественного и коммерческого назначения
О-2	Зона дошкольных и учебно-образовательных учреждений
О-3	Зона учреждений здравоохранения
Производственные зоны	
П-1	Зона производственно-коммунальных объектов III класса вредности
П-2	Зона производственно-коммунальных объектов IV класса вредности
П-3	Зона производственно-коммунальных объектов V класса вредности
ПР	Зона зеленных насаждений, выполняющих санитарно-защитные функции
Зоны инженерной и транспортной инфраструктур	
И	Зона инженерной инфраструктуры
Т	Зона транспортной инфраструктуры
Рекреационные зоны	
Р	Зона рекреационного назначения
Зоны специального назначения	
Сп-2	Зона размещения военных объектов

Статья 45. **Градостроительные регламенты по видам разрешенного использования в соответствии с территориальными зонами.**

1. Применительно к каждой территориальной зоне могут устанавливаться следующие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

а) основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено применительно к соответствующим территориальным зонам и выбор таких видов деятельности и объектов осуществляется самостоятельно (без дополнительных разрешений и согласований) правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, при условии соблюдения требований технических регламентов;

б) условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – виды деятельности, объекты капитального строительства, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу перечисления этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии получения разрешения в порядке, определенном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и обязательного соблюдения требований технических регламентов;

в) вспомогательные виды разрешенного использования недвижимости, допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляются совместно с ними.

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

- виды использования, технологически связанные с объектами основных и условно разрешенных видов использования или обеспечивающие их безопасность, в том числе противопожарную в соответствии с нормативно-техническими документами;
- объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, и иные подобные объекты, обеспечивающие потребности работников основных и условно разрешенных видов использования;
- для объектов, требующих постоянного присутствия охраны – помещения или здания для персонала охраны;
- объекты инженерной инфраструктуры, необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
- автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, подземные и многоэтажные)
- автомобильные проезды и подъезды, оборудованные пешеходные пути, обслуживающие соответствующие участки;
- благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- площадки хозяйственные, в том числе для мусоросборников;
- площадки для выгула собак;
- общественные туалеты (кроме встроенных в жилые дома, детские учреждения).

3. На территории земельного участка суммарная общая площадь объектов вспомогательных видов использования не должна превышать общей площади объектов основных и условно разрешенных видов использования, размещенных в зданиях.

4. Для земельных участков с объектами основных и условно разрешенных видов использования, представленных площадками или открытыми сооружениями (рынки, автомобильные стоянки, причалы и т.п.), территория, отводимая под вспомогательные виды использования, не должна превышать 25% от площади земельного участка.

5. Градостроительные регламенты установлены на основании и с учетом требований следующих нормативных документов:

– Градостроительного Кодекса Российской Федерации,
– Земельного Кодекса Российской Федерации,
– Водного кодекса Российской Федерации,
– Лесного Кодекса Российской Федерации,
– СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»,
– Нормативы градостроительного проектирования Оренбургской области,
– СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»,
– СанПиН 2.1.4.1110-02 «Питьевая вода и водоснабжение населенных мест. Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения».
– МДС 30-1.99 «Методические рекомендации по разработке схем зонирования территории городов»,

– СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства»;

- СП 118.13330.2012 Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009.

Статья 46. **Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для соответствующих территориальных зон.**

Статья 46.1 **Градостроительные регламенты. Жилые зоны.**

Ж-1. Зона застройки индивидуальными, блокированными жилыми домами.

Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Зона застройки индивидуальными, блокированными и малоэтажными жилыми домами выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих жилых домов усадебного типа с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

Основные виды разрешенного использования:

– индивидуальные жилые дома 1-3 этажа, с приусадебными земельными участками до 2500 кв.м. для ведения крестьянского и личного подсобного хозяйства, не требующей организации санитарно-защитных зон;

– многоквартирные блокированные жилые дома с блок-квартирами на одну семью;

– детские сады, детские дошкольные учреждения;

– школы общеобразовательные, начальные и средние;

– многопрофильные учреждения дополнительного образования;

– пункты оказания первой медицинской помощи;

– инженерные коммуникации и иные объекты коммунальной инфраструктуры;

– детские площадки с элементами озеленения, площадки для отдыха с элементами озеленения;

– жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

– площадки для выгула собак с элементами озеленения.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

– хозяйственные постройки;

– сады, огороды, палисадники;

– теплицы оранжереи;

– строения для содержания домашнего скота и птицы;

– индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;

– индивидуальные бани, надворные туалеты;

– оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары);

– площадки для сбора мусора;

– физкультурно-оздоровительные сооружения;

– гаражи для индивидуальных легковых автомобилей (встроенно-пристроенные, подземные, полуподземные);

– открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;

– подземные и полуподземные автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;

– открытые гостевые (бесплатные) автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;

– элементы благоустройства;

– парки, скверы;

– бульвары.

Условно разрешенные виды использования:

– временные объекты торговли;
– аптеки;
– амбулаторно–поликлинические учреждения общей площадью не более 600 кв. м;
– отделения, участковые пункты милиции;
– приемные пункты прачечных и химчисток;
– спортплощадки, теннисные корты;
– спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без);
– залы, клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;
– библиотеки, архивы, информационные центры ;
– отделения связи;
– киоски, лоточная торговля, павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
– магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150 кв.м;
– кафе, закусочные, столовые в отдельно стоящих зданиях;
– пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания;
– мастерские по изготовлению мелких поделок;
– общественные резервуары для хранения воды;
– ветлечебницы без постоянного содержания животных;
– коллективные овощехранилища и ледники;
– парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;
– гостевые парковки из расчета 1 машиноместо на 2 участка.

Таблица 1 Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства

Виды параметров и единицы измерения		Значения параметров применительно к основным разрешенным видам использования недвижимости
		Отдельно стоящий односемейный дом
Предельные параметры земельных участков		
- Минимальная площадь	кв. м	600
- Максимальная площадь	кв. м	2500
- Минимальная ширина участка вдоль фронта улицы	м	15
Предельные параметры разрешенного строительства в пределах участков		
- Минимальный отступ строений от красной линии улиц (в случаях, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки)	м	5
Минимальный отступ от красной линии проездов	м	3
- Минимальный отступ от боковой границы земель-	м	3

ного участка до дома		
-Минимальный отступ строений от задней границы участка	м	3
-Максимальная высота строений (до конька крыши)	м	12
-Минимальное расстояние от окон объекта индивидуального жилищного строительства до объектов капитального строительства, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования и расположенных на соседнем земельном участке	м	6
-Минимальное расстояние от границ земельного участка до объектов капитального строительства, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования, на земельном участке объекта индивидуального жилищного строительства	м	1
- Максимальный процент застройки	%	40
- Предельное количество этажей	эт.	3

Примечания к таблице:

1. Расстояние от границы соседнего земельного участка до постройки для содержания скота и птицы - 4 м, до других построек (бани, гаража, летней кухни и др.) - 1 м.

2. Земельные участки под объектами индивидуального жилищного строительства должны быть огорожены вдоль линий улиц, проулков. Ограждение должно быть выполнено из доброкачественных и эстетичных материалов. Высота ограждения должна быть не более 2 метра 20 сантиметров до наиболее высокой части ограждения.

3. Максимальная высота помещения вновь размещаемых и реконструируемых встроенных или отдельностоящих гаражей, открытых стоянок без технического обслуживания на 1-2 легковые машины, на земельном участке объекта индивидуального жилищного строительства или жилого дома блокированной застройки, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования не должна превышать 3-х метров. Максимальная общая площадь вновь размещаемых и реконструируемых встроенных или отдельностоящих гаражей, открытых стоянок без технического обслуживания на 1-2 легковые машины, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования не должна превышать 60 кв. м.

4. Максимальная высота объекта капитального строительства, отнесенного к вспомогательным видам разрешенного использования не должна превышать 2/3 высоты объекта капитального строительства отнесенного к основному виду разрешенного использования и размещенному на одном с ним земельном участке. Максимальная площадь отдельно стоящего объекта капитального строительства, кроме гаражей, отнесенного к вспомогательным видам разрешенного использования не должна превышать 75% от общей площади объекта капитального строительства отнесенного к основному виду разрешенного использования и размещенному на одном с ним земельном участке.

5. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

6. Формирование земельных участков посредством разделения исходного участка на несколько участков меньшего размера может быть осуществлено при условии, что площади вновь формируемых участков не будут меньше установленных для данной зоны минимальных показателей. Исключения могут быть предоставлены только по процедурам специальных согласований, проводимых в порядке статей 25, 26 настоящих Правил.

7. Допускаются отклонения от представленных в таблице показателей отступов строений от боковых и задних границ земельных участков при условии, что:

– имеется взаимное письменное согласие владельцев земельных участков на указанные отклонения;

– согласованно с органами госпожнадзора;

8.Минимальные расстояния до границы соседнего участка по санитарно-бытовым условиям должны быть:

- от стволов высокорослых деревьев – 4, среднерослых – 2;

- от кустарников – 1м.

9. Минимальные расстояния до стен жилых домов должны быть:

- от стволов деревьев – 5м.;

- от кустарников – 1,5м.

Таблица 2 Минимальные расстояния от помещений (сооружений) для содержания и разведения животных до объектов индивидуального жилищного строительства

Нормативный разрыв	**Поголовье (шт.), не более**						
	свиньи	коровы, бычки	овцы, козы	кролики - матки	птица	лошади	нутрии, песцы
10 м	5	5	10	10	30	5	5
20 м	8	8	15	20	45	8	8
30 м	10	10	20	30	60	10	10
40 м	15	15	25	40	75	15	15

Примечания к таблице:

1. При одновременном наличии различных видов животных нормативные разрывы суммируются.

2. Постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать только к усадебным одно-двухквартирным домам при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями, при этом помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в пределах зоны Ж-1 также включают в себя:

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

Учреждения, предприятия, сооружения, единица измерения	**Число**	**Размеры земельных участков**	**Примечания**
детские сады, детские дошкольные учреждения	Устанавливается в зависимости от демографической структуры поселения, принимая расчетный уровень обеспеченности детей дошкольными учреждениями в	При вместимости яслей-садов, м^2, на 1 место: до 100 мест – 40, св.100-35; в комплексе яслей-садов св. 500 мест – 30. Размеры земельных участков могут быть уменьшены: на 30-40% - в климатических подрайонах IА, IБ, IГ, IД и IIА; на 25% - в условиях реконструкции; на 15% - при размеще-	Площадь групповой площадки для детей ясельного возраста следует принимать 7,5 м^2 на 1 место Игровые площадки для детей дошкольного возраста допус-

	пределах 85%, в том числе общего типа – 70%, специализированного – 3%, оздоровительного – 12%	нии на рельефе с уклоном более 20%; на 10% - в поселениях-новостройках (за счет сокращения площади озеленения)				кается размещать за пределами участка детских дошкольных учреждений общего типа
школы общеобразовательные, начальные и средние	Следует принимать с учетом 100%-ного охвата детей неполным средним образованием (I-IX классы) и до 75% детей – средним образованием (X-XI классы) при обучении в одну смену.	При вместимости общеобразовательной школы, учащихся*:				Размеры земельных участков школ могут быть: уменьшены на 40% в климатических подрайонах IА, IБ, IГ, IД и IIА; на 20% - в условиях реконструкции; увеличены: на 30% - если для организации учебно-опытной работы не предусмотрены специальные участки на землях совхозов и колхозов Спортивная зона школы может быть объединена с физкультурно-оздоровительным комплексом микрорайона
		св.40	до 400	50 м^2	на 1 учащегося	
		св.400	до 500	60 м^2	на 1 учащегося	
		св.500	до 600	50 м^2	на 1 учащегося	
		св.600	до 800	40 м^2	на 1 учащегося	
		св.800	до 1100	33 м^2	на 1 учащегося	
		св.1100	до 1500	21 м^2	на 1 учащегося	
		св.1500	до 2000	17 м^2	на 1 учащегося	
		св.2000		16 м^2	на 1 учащегося	

Примечание к таблице:

** - при наполняемости классов 40 учащимися с учетом площади спортивной зоны и здания школы.*

2) Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 5 м;

3) Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений - 3 этажа;

4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - 40 %.

Расстояния между жилыми зданиями, жилыми и общественными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности в соответствии с требованиями, приведенными в разделе 14 СП 42.13330.2011, нормами освещенности, приведенными в СП 52.13330, а также в соответствии с противопожарными требованиями.

Требования к противопожарным расстояниям между зданиями, сооружениями и строениями определяются согласно Статьи 69 «Противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями и лесничествами (лесопарками)» Федерального закона №117-ФЗ в ред. 10.07.2012г.

В отношении остальных видов разрешенного использования предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются в рамках разработки проектной документации.

Ж-2. Зона застройки малоэтажными жилыми домами 2-4 этажа

Зона предназначена для застройки средней плотности многоквартирными малоэтажными жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Основные виды разрешенного использования:

– многоквартирные жилые дома в 2-4этажа;

– жилые дома секционного и блокированного типа не выше 3 этажей с придомовыми участками;

– детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;

– школы общеобразовательные, начальные и средние;

– многопрофильные учреждения дополнительного образования;

– спортплощадки, теннисные корты;

– аптеки;

– пункты оказания первой медицинской помощи.

– залы, клубы многоцелевого и специализированного использования (с ограничением по времени);

– инженерные коммуникации и иные объекты коммунальной инфраструктуры.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

– хозяйственные постройки;

– сады, огороды, палисадники;

– объекты пожарной охраны (гидранты резервные противопожарные водоемы);

– детские площадки с элементами озеленения, площадки для отдыха с элементами озеленения;

– спортзалы, залы рекреации (с бассейном и без);

– площадки для выгула собак с элементами озеленения;

– автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;

– площадки для сбора мусора;

– элементы благоустройства.

– ЦТП, ТП.

Условно разрешенные виды использования:

– киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

– общежития

– специальные жилые дома для престарелых и инвалидов;

– офисы;

– административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации районного и локального уровня;

– учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских;

– конфессиональные объекты;

– амбулаторно-поликлинические учреждения;

– отделения, участковые пункты полиции;

– гостиницы;
– учреждения социальной защиты;
– физкультурно-оздоровительные сооружения;
– учреждения культуры и искусства локального и районного значения;
– магазины;
– встроенно-пристроенные обслуживающие объекты;
– жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
– общественные резервуары для хранения воды;
– объекты бытового обслуживания;
– предприятия общественного питания;
– временные торговые объекты,
– учреждения жилищно-коммунального хозяйства;
– гаражи для индивидуальных легковых автомобилей, подземные, полуподземные;
– автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
– автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
– сооружения связи, радиовещания и телевидения;
– общественные бани.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в пределах зоны Ж-2 включают в себя:

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

Учреждения, предприятия, сооружения, единица измерения	**Число**	**Размеры земельных участков**	**Примечания**
Многоквартирные жилые дома, жилые дома секционного и блокированного типа	Не устанавливается градостроительным регламентом	минимальная площадь земельного участка на 1 квартиру – 30 кв.м.; максимальная площадь земельного участка на 1 квартиру – 60 кв.м.;	Общая площадь определяется без площади застройки, за исключением квартир первых этажей
Детские сады, детские дошкольные учреждения	Устанавливается в зависимости от демографической структуры поселения, принимая расчетный уровень обеспеченности детей дошкольными учреждениями в пределах 85%, в том числе общего типа – 70%, специализированного – 3%, оздоровительного – 12%	При вместимости яслей-садов, м^2, на 1 место: до 100 мест – 40, св.100-35; в комплексе яслей-садов св. 500 мест – 30. Размеры земельных участков могут быть уменьшены: на 30-40% - в климатических подрайонах IА, IБ, IГ, IД и IIА; на 25% - в условиях реконструкции; на 15% - при размещении на рельефе с уклоном более 20%; на 10% - в поселениях-новостройках (за счет сокращения площади озеленения)	Площадь групповой площадки для детей ясельного возраста следует принимать 7,5 м^2 на 1 место Игровые площадки для детей дошкольного возраста допускается размещать за пределами участка детских дошкольных учреждений общего типа

Школы общеобразовательные, начальные и средние	Следует принимать с учетом 100%-ного охвата детей неполным средним образованием (I-IX классы) и до 75% детей – средним образованием (X-XI классы) при обучении в одну смену.	При вместимости общеобразовательной школы, учащихся*:				Размеры земельных участков школ могут быть: уменьшены на 40% в климатических подрайонах IА, IБ, IГ, IД и IIА; на 20% - в условиях реконструкции; увеличены: на 30% - если для организации учебно-опытной работы не предусмотрены специальные участки на землях совхозов и колхозов Спортивная зона школы может быть объединена с физкультурно-оздоровительным комплексом микрорайона
		св.40	до 400	50 м^2	на 1 учащегося	
		св.400	до 500	60 м^2	на 1 учащегося	
		св.500	до 600	50 м^2	на 1 учащегося	
		св.600	до 800	40 м^2	на 1 учащегося	
		св.800	до 1100	33 м^2	на 1 учащегося	
		св.1100	до 1500	21 м^2	на 1 учащегося	
		св.1500	до 2000	17 м^2	на 1 учащегося	
		св.2000		16 м^2	на 1 учащегося	
Многопрофильные учреждения дополнительного образования	10% общего числа школьников, в том числе по видам зданий: Дворец (Дом) творчества школьников – 3,3%; станция юных техников – 0,9%; станция юных натуралистов – 0,4%; станция юных туристов – 0,4%; детско-юношеская спортивная школа – 2,3%; детская школаискусств или музыкальная, художественная, хореографическая школа – 2,7%	По заданию на проектирование				
Спортплощадки	Не устанавливается градостроительным регламентом	0,7-0,9 га на 1 тыс. чел				Физкультурно-спортивные сооружения сети общего пользования следует, как правило, объединять со спор-

			тивными объектами образовательных школ и других учебных заведений, учреждений отдыха и культуры с возможным сокращением территории В климатических подрайонах IА, IБ, IД и IIА указанные размеры земельных участков комплексов физкультурно-спортивных сооружений допускается уменьшать до 50% Нормы расчета залов и бассейнов необходимо принимать с учетом минимальной вместимости объектов по технологическим требованиям
Аптеки групп: I – II III – V VI - VIII	По заданию на проектирование	 0,3 га или встроенные 0,25 га или встроенные 0,2 га или встроенные	

Примечание к таблице:

** - при наполняемости классов 40 учащимися с учетом площади спортивной зоны и здания школы.*

2) Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 5м.;

3) Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 4 этажа;

4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 40%.

Расстояния между жилыми зданиями, жилыми и общественными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности в соответствии с требованиями, приведенными в разделе 14 СП 42.13330.2011, нормами освещенности, приведенными в СП 52.13330, а также в соответствии с противопожарными требованиями.

Требования к противопожарным расстояниям между зданиями, сооружениями и строе-

ниями определяются согласно Статьи 69 «Противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями и лесничествами (лесопарками)» Федерального закона №171-ФЗ в ред. от 10.07.2012г.

В отношении остальных видов разрешенного использования предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются в рамках разработки проектной документации.

Ж-3. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами

Зона предназначена для застройки средней плотности многоквартирными среднеэтажными жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Основные виды разрешенного использования:

– многоквартирные жилые дома от 5-8 этажей;
– жилые дома секционного и блокированного типа в 5-8 этажей;
– детские дошкольные учреждения;
– школы общеобразовательные;
– многопрофильные учреждения дополнительного образования;
– детские площадки с элементами озеленения, площадки для отдыха с элементами озеленения;
– амбулаторно-поликлинические учреждения;
– пункты оказания первой медицинской помощи;
– магазины товаров первой необходимости (общей площадью не более 400 кв.м.);
– почтовые отделения;
– отделения связи;
– телефонные и телеграфные станции;
– аптеки, аптечные пункты;
– инженерные коммуникации и иные объекты коммунальной инфраструктуры;
– конфессиональные сооружения (культовые сооружения).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

– детские площадки с элементами озеленения, площадки для отдыха с элементами озеленения;
– площадки для сбора мусора;
– жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
– площадки для выгула собак с элементами озеленения;
– объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
– площадки для сбора мусора;
– автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
– ЦТП, ТП.
– элементы благоустройства.

Условно разрешенные виды использования:

– специальные жилые дома для престарелых и инвалидов,
– офисы,
– административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации районного и локального уровня,
– учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских,

– гостиницы,
– учреждения социальной защиты,
– залы, клубы многоцелевого и специализированного использования (с ограничением по времени),
– физкультурно-оздоровительные сооружения,
– учреждения культуры и искусства локального и районного значения,
– встроенно-пристроенные обслуживающие объекты,
– объекты бытового обслуживания,
– предприятия общественного питания,
– временные торговые объекты,
– учреждения жилищно-коммунального хозяйства,
– гаражи для индивидуальных легковых автомобилей, подземные, полуподземные, многоэтажные, встроенные или встроенно-пристроенные, боксового типа для инвалидов,
– автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей,
– автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей: подземные и полуподземные,
– отделения, участковые пункты полиции;
– торговые объекты мелкорозничной торговли: торговые павильоны, торговые киоски;
– площадки для выгула собак,
– общественные туалеты,
– общественные бани,
– общежития.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в пределах зоны Ж-3 включают в себя:

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

Учреждения, предприятия, сооружения, единица измерения	**Число**	**Размеры земельных участков**	**Примечания**
Многоквартирные жилые дома, жилые дома секционного и блокированного типа	Не устанавливается градостроительным регламентом	минимальная площадь земельного участка на 1 квартиру – 30 кв.м.; максимальная площадь земельного участка на 1 квартиру – 60 кв.м.;	Общая площадь определяется без площади застройки, за исключением квартир первых этажей
Детские сады, детские дошкольные учреждения	Устанавливается в зависимости от демографической структуры поселения, принимая расчетный уровень обеспеченности	При вместимости яслей-садов, м^2, на 1 место: до 100 мест – 40, св.100-35; в комплексе яслей-садов св. 500 мест – 30. Размеры земельных участков могут быть уменьшены: на 30-40% - в климатических подрайонах IА, IБ,	Площадь групповой площадки для детей ясельного возраста следует принимать 7,5 м^2 на 1 место

	детей дошкольными учреждениями в пределах 85%, в том числе общего типа – 70%, специализированного – 3%, оздоровительного – 12%	IГ, IД и IIА; на 25% - в условиях реконструкции; на 15% - при размещении на рельефе с уклоном более 20%; на 10% - в поселениях-новостройках (за счет сокращения площади озеленения)	Игровые площадки для детей дошкольного возраста допускается размещать за пределами участка детских дошкольных учреждений общего типа
Школы общеобразовательные, начальные и средние	Следует принимать с учетом 100%-ного охвата детей неполным средним образованием (I-IX классы) и до 75% детей – средним образованием (X-XI классы) при обучении в одну смену.	При вместимости общеобразовательной школы, учащихся*: св.40 до 400 50 м^2 на 1 учащегося св.400 до 500 60 м^2 на 1 учащегося св.500 до 600 50 м^2 на 1 учащегося св.600 до 800 40 м^2 на 1 учащегося св.800 до 1100 33 м^2 на 1 учащегося св.1100 до 1500 21 м^2 на 1 учащегося св.1500 до 2000 17 м^2 на 1 учащегося св.2000 16 м^2 на 1 учащегося	Размеры земельных участков школ могут быть: уменьшены на 40% в климатических подрайонах IА, IБ, IГ, IД и IIА; на 20% - в условиях реконструкции; увеличены: на 30% - если для организации учебно-опытной работы не предусмотрены специальные участки на землях совхозов и колхозов Спортивная зона школы может быть объединена с физкультурно-оздоровительным комплексом микрорайона
Многопрофильные учреждения дополнительного образования	10% общего числа школьников, в том числе по видам зданий: Дворец (Дом) творчества школьников – 3,3%; станция юных техников – 0,9%; станция юных натуралистов – 0,4%; станция юных туристов –	По заданию на проектирование	

	0,4%; детско-юношеская спортивная школа – 2,3%; детская школаискусств или музыкальная, художественная, хореографическая школа – 2,7%		
Аптеки групп: I – II III – V VI - VIII	По заданию на проектирование	 0,3 га или встроенные 0,25 га или встроенные 0,2 га или встроенные	
Почтовые отделения	Размещение отделений связи, почтамтов, мощность (вместимость) и размеры необходимых для них земельных участков следует принимать по нормам и правилам министерств связи РФ и союзных республик	0,4-0,45 га	
Конфессиональные (культовые) сооружения	Приходской храм, 1 место	7,5 храмов на 1000 православных верующих, 7 м^2 на место	Размещение по согласованию с местной епархией

Примечание к таблице:

** - при наполняемости классов 40 учащимися с учетом площади спортивной зоны и здания школы.*

2) Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 5м.;

3) Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 4 этажа;

4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 50%.

Расстояния между жилыми зданиями, жилыми и общественными, а также производственными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности в соответствии с требованиями, приведенными в разделе 14 СП 42.13330.2011, нормами освещенности, приведенными в СП 52.13330, а также в соответствии с противопожарными требованиями.

Требования к противопожарным расстояниям между зданиями, сооружениями и строе-

ниями определяются согласно Статьи 69 «Противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями и лесничествами (лесопарками)» Федерального закона №171-ФЗ в ред. от 10.07.2012г.

В отношении остальных видов разрешенного использования предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются в рамках разработки проектной документации.

Статья 46.2 **Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны.**

О-1. Зона делового, общественного и коммерческого назначения.

Зона делового, общественного и коммерческого назначения выделена для обеспечения правовых условий использования и формирования объектов с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения, связанных прежде всего с удовлетворением периодических и эпизодических потребностей населения в обслуживании при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Основные виды разрешенного использования:

– административно-хозяйственные, деловые, общественные учреждения и организации поселкового и районного значения;
– многофункциональные деловые и обслуживающие здания;
– офисы;
– представительства;
– кредитно-финансовые учреждения;
– судебные и юридические органы;
– проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации, не требующие создания санитарно-защитной зоны;
– гостиницы;
– информационные туристические центры, центры обслуживания туристов;
– физкультурно-оздоровительные сооружения;
– плавательные бассейны;
– спортивные залы местного значения;
– учреждения культуры и искусства;
– учреждения социальной защиты;
– музеи, выставочные залы, картинные и художественные галереи;
– кинотеатры, видеосалоны;
– библиотеки, архивы, информационные центры, справочные бюро;
– клубы (дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения;
– дворец бракосочетаний;
– залы аттракционов и игровых автоматов;
– танцзалы, дискотеки;
– компьютерные центры, интернет-кафе;
– временные торговые объекты;
– магазины, торговые комплексы, торговые дома, дома быта;
– крупные торговые комплексы;
– рынки, ярмарки, выставки товаров;

– рекламные агентства;
– фирмы по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи;
– транспортные агентства по сервисному обслуживанию населения: кассы по продаже билетов, менеджерские услуги и т.д.,
– предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны);
– объекты бытового обслуживания;
– центры по предоставлению полиграфических услуг (ксерокопии, ламинирование, брошюровка и пр.)
– фотосалоны;
– приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;
– пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, парикмахерские и другие объекты обслуживания;
– центральные предприятия связи, отделения связи, почтовые отделения, междугородние переговорные пункты;
– амбулаторно-поликлинические учреждения;
– аптеки;
– пункты оказания первой медицинской помощи;
– детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
– школы общеобразовательные, начальные и средние;
– многопрофильные учреждения дополнительного образования;
– учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских;
– отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты (районные и городские);
– отделения, участковые пункты милиции;
– инженерные коммуникации и иные объекты коммунальной инфраструктуры;
– общественные туалеты.

Вспомогательные виды разрешенного использования:
– подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки;
– парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
– элементы благоустройства.

Условно разрешенные виды использования:
– жилые дома секционного и блокированного типа в 2-3 этажа с придомовыми участками;
– конфессиональные объекты;
– бани, банно-оздоровительные комплексы;
– учреждения жилищно-коммунального хозяйства;
– пожарные части;
– ветлечебницы без содержания животных;
– гаражи индивидуальных легковых автомобилей;
– автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
– предприятия автосервиса.

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

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

Учреждения, предприятия, сооружения, единица измерения	**Число**	**Размеры земельных участков**	**Примечания**
Магазины, м^2 торговой площади на 1 тыс.чел. В том числе: продовольственных товаров, объект непродовольственных товаров, объект	300 100 200	Торговые центры местного значения: 0,6-0,8 га на объект Торговые центры сельских поселений с числом жителей, тыс. чел.: св. 5 до 6 0,6-1,0 га св. 7 до 10 1,0-1,2 га	продовольственные магазины предусматривать из расчета 80 м^2 торговой площади на 1 тыс.чел.
Гостиницы, место на 1 тыс.чел.	6	При числе мест гостиницы, м^2 на 1 место: от 25 до 100 – 55 св. 100 до 500 – 30 св. 500 до 1000 – 20 св. 1000 до 2000 – 15	
Спортивные залы местного значения, м^2 площади пола на 1 тыс. чел.	60-80	По заданию на проектирование	
административно-хозяйственные, деловы, общественные учреждения и организации поселкового и районного значения	По заданию на проектирование	В зависимости от этажности здания: - Районных органов власти, м^2 на 1 сотрудника: 54-30 при этажности 3-4 - Поселковых органов власти, м^2 на 1 сотрудника: 60-40 при этажности 2-3	
Аптеки групп:	По заданию на проектирование		

I – II III – V VI - VIII		0,3 га или встроенные 0,25 га или встроенные 0,2 га или встроенные	
Детские сады, детские дошкольные учреждения	Устанавливается в зависимости от демографической структуры поселения, принимая расчетный уровень обеспеченности детей дошкольными учреждениями в пределах 85%, в том числе общего типа – 70%, специализированного – 3%, оздоровительного – 12%	При вместимости яслей-садов, м^2, на 1 место: до 100 мест – 40, св.100-35; в комплексе яслей-садов св. 500 мест – 30. Размеры земельных участков могут быть уменьшены: на 30-40% - в климатических подрайонах IА, IБ, IГ, IД и IIА; на 25% - в условиях реконструкции; на 15% - при размещении на рельефе с уклоном более 20%; на 10% - в поселениях-новостройках (за счет сокращения площади озеленения)	Площадь групповой площадки для детей ясельного возраста следует принимать 7,5 м^2 на 1 место Игровые площадки для детей дошкольного возраста допускается размещать за пределами участка детских дошкольных учреждений общего типа
Школы общеобразовательные, начальные и средние	Следует принимать с учетом 100%-ного охвата детей неполным средним образованием (I-IX классы) и до 75% детей – средним образованием (X-XI классы) при обучении в одну смену.	При вместимости общеобразовательной школы, учащихся*: св.40 до 400 50 м^2 на 1 учащегося св.400 до 500 60 м^2 на 1 учащегося св.500 до 600 50 м^2 на 1 учащегося св.600 до 800 40 м^2 на 1 учащегося св.800 до 1100 33 м^2 на 1 учащегося св.1100 до 1500 21 м^2 на 1 учащегося св.1500 до 2000 17 м^2 на 1 учащегося св.2000 16 м^2 на 1 учащегося	Размеры земельных участков школ могут быть: уменьшены на 40% в климатических подрайонах IА, IБ, IГ, IД и IIА; на 20% - в условиях реконструкции; увеличены: на 30% - если для организации учебно-опытной работы не предусмотрены специальные участки на землях совхозов и колхозов Спортивная зона школы может быть объединена с физкультурно-оздоровительным комплексом микрорайона
Многопрофильные	10% общего числа школьников, в том	По заданию на проектирование	

учреждения дополнительного образования	числе по видам зданий: Дворец (Дом) творчества школьников – 3,3%; станция юных техников – 0,9%; станция юных натуралистов – 0,4%; станция юных туристов – 0,4%; детско-юношеская спортивная школа – 2,3%; детская школаискусств или музыкальная, художественная, хореографическая школа – 2,7%		
Общественные туалеты	1 прибор на 1 тыс. чел.		
Конфессиональные (культовые) сооружения	Приходской храм, 1 место	7,5 храмов на 1000 православных верующих, 7 м^2 на место	Размещение по согласованию с местной епархией
Жилые дома секционного и блокированного типа	Не устанавливается градостроительным регламентом	минимальная площадь земельного участка на 1 квартиру – 30 кв.м.; максимальная площадь земельного участка на 1 квартиру – 60 кв.м.;	Общая площадь определяется без площади застройки, за исключением квартир первых этажей

Примечание к таблице:

** - при наполняемости классов 40 учащимися с учетом площади спортивной зоны и здания школы.*

2) Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 5м.;

3) Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 4 этажа;

4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 80%.

Расстояния между жилыми зданиями, жилыми и общественными, а также производственными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности в соответствии с требованиями, приведенными в разделе 14 СП 42.13330.2011, нормами освещенно-

сти, приведенными в СП 52.13330, а также в соответствии с противопожарными требованиями.

Требования к противопожарным расстояниям между зданиями, сооружениями и строениями определяются согласно Статьи 69 «Противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями и лесничествами (лесопарками)» Федерального закона №171-ФЗ в ред. от 10.07.2012г.

В отношении остальных видов разрешенного использования предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются в рамках разработки проектной документации.

О-2. Зона дошкольных и учебно-образовательных учреждений

Зона предназначена для закрепления земельных участков для размещения дошкольных и общеобразовательных учреждений, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

Основные виды разрешенного использования:

– детские дошкольные учреждения;
– школы общеобразовательные;
– специализированные школы (с углубленным изучением языков, математики и др.), лицеи, гимназии, колледжи;
– учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских;
– высшие учебные заведения;
– многопрофильные учреждения дополнительного образования;
– школы-интернаты;
– танцзалы, дискотеки;
– учебно-лабораторные, научно-лабораторные корпуса, учебно-производственные мастерские;
– мастерские (художественные, скульптурные, столярные и др.);
– станция юных техников (натуралистов, туристов);
– библиотеки, архивы;
– спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без);
– спортивные площадки, стадионы, теннисные корты;
– инженерные коммуникации и иные объекты коммунальной инфраструктуры;
– многоквартирные жилые дома.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

– общежития, связанные с производством и образованием;
– пункты оказания первой медицинской помощи;
– лектории;
– физкультурно-оздоровительные сооружения;
– предприятия общественного питания;
– гаражи ведомственных легковых автомобилей специального назначения;
– элементы благоустройства.

Условно разрешенные виды использования:

– организации, учреждения, управления.
– амбулаторно-поликлинические учреждения;
– конфессиональные объекты;
– магазины;
– временные торговые объекты;

– автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей (открытые, подземные и полуподземные).

Размещение объектов недвижимости, размещение которых предусмотрено основными видами и условно разрешенными видами использования не должно причинять вред окружающей среде и санитарному благополучию, причинять существенного неудобства жителям в прилегающей жилой зоне.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в пределах зоны О-2 включают в себя:

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

Учреждения, предприятия, сооружения, единица измерения	**Число**	**Размеры земельных участков**	**Примечания**
Детские сады, детские дошкольные учреждения	Устанавливается в зависимости от демографической структуры поселения, принимая расчетный уровень обеспеченности детей дошкольными учреждениями в пределах 85%, в том числе общего типа – 70%, специализированного – 3%, оздоровительного – 12%	При вместимости яслей-садов, м^2, на 1 место: до 100 мест – 40, св.100-35; в комплексе яслей-садов св. 500 мест – 30. Размеры земельных участков могут быть уменьшены: на 30-40% - в климатических подрайонах IА, IБ, IГ, IД и IIА; на 25% - в условиях реконструкции; на 15% - при размещении на рельефе с уклоном более 20%; на 10% - в поселениях-новостройках (за счет сокращения площади озеленения)	Площадь групповой площадки для детей ясельного возраста следует принимать 7,5 м^2 на 1 место Игровые площадки для детей дошкольного возраста допускается размещать за пределами участка детских дошкольных учреждений общего типа
Школы общеобразовательные, начальные и средние	Следует принимать с учетом 100%-ного охвата детей неполным средним образованием (I-IX классы) и до 75% детей – средним образованием (X-XI классы) при обучении в одну смену.	При вместимости общеобразовательной школы, учащихся*: св.40 до 400 50 м^2 на 1 учащегося св.400 до 500 60 м^2 на 1 учащегося св.500 до 600 50 м^2 на 1 учащегося св.600 до 800 40 м^2 на 1 учащегося св.800 до 1100 33 м^2 на 1 учащегося св.1100 до 1500 21 м^2 на 1 учащегося св.1500 до 2000 17 м^2 на 1 учащегося св.2000 16 м^2 на 1	Размеры земельных участков школ могут быть: уменьшены на 40% в климатических подрайонах IА, IБ, IГ, IД и IIА; на 20% - в условиях реконструкции; увеличены: на 30% - если для организации учебно-опытной работы не предусмотрены специ-

					учащегося	альные участки на землях совхозов и колхозов Спортивная зона школы может быть объединена с физкультурно-оздоровительным комплексом микрорайона
Спортивные залы местного значения, м^2 площади пола на 1 тыс. чел.	60-80	По заданию на проектирование				
Многоквартирные жилые дома	Не устанавливается градостроительным регламентом	минимальная площадь земельного участка на 1 квартиру – 30 кв.м.; максимальная площадь земельного участка на 1 квартиру – 60 кв.м.;				Общая площадь определяется без площади застройки, за исключением квартир первых этажей
Магазины, м^2 торговой площади на 1 тыс.чел. В том числе: продовольственных товаров, объект непродовольственных товаров, объект	300 100 200	Торговые центры местного значения: 0,6-0,8 га на объект Торговые центры сельских поселений с числом жителей, тыс. чел.: св. 5 до 6 0,6-1,0 га св. 7 до 10 1,0-1,2 га				продовольственные магазины предусматривать из расчета 80 м^2 торговой площади на 1 тыс.чел.

Примечание к таблице:

** - при наполняемости классов 40 учащимися с учетом площади спортивной зоны и здания школы.*

2) Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 5м.;

3) Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 4 этажа;

4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 80%.

Расстояния между жилыми зданиями, жилыми и общественными, а также производственными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности в соответствии с требованиями, приведенными в разделе 14 СП 42.13330.2011, нормами освещенности, приведенными в СП 52.13330, а также в соответствии с противопожарными требованиями.

Требования к противопожарным расстояниям между зданиями, сооружениями и строениями определяются согласно Статьи 69 «Противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями и лесничествами (лесопарками)» Федерального закона №171-ФЗ в ред. от 10.07.2012г.

В отношении остальных видов разрешенного использования предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются в рамках разработки проектной документации.

О-3. Зона учреждений здравоохранения и социальной защиты.

Зона предназначена для размещения учреждений здравоохранения и социальной защиты районного и местного значения, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

Основные виды разрешенного использования:
- профилактории;
- санатории;
- стационары;
- амбулаторно-поликлинические учреждения;
- станции скорой помощи;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- учреждения социальной защиты;
- инженерные коммуникации и иные объекты коммунальной инфраструктуры;
- больницы.

Вспомогательные виды разрешенного использования:
- гаражи ведомственных легковых автомобилей специального назначения;
- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- хозяйственные корпуса.

Условно разрешенные виды использования:
- стационары специального назначения;
- специальные учреждения социальной защиты;
- конфессиональные объекты.

Размещение объектов недвижимости, размещение которых предусмотрено основными видами и условно разрешенными видами использования не должно причинять вред окружающей среде и санитарному благополучию, причинять существенного неудобства жителям в прилегающей жилой зоне.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в пределах зоны О-3 включают в себя:

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

Учреждения, предприятия, сооружения, единица измерения	**Число**	**Размеры земельных участков**	**Примечания**
Аптеки групп: I – II III – V VI - VIII	По заданию на проектирование	 0,3 га или встроенные 0,25 га или встроенные 0,2 га или встроенные	
Конфессиональные (культовые) сооружения	Приходской храм, 1 место	7,5 храмов на 1000 православных верующих, 7 м^2 на место	Размещение по согласованию с местной епархией

2) Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 5м.;

3) Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3 этажа;

4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 80%.

Расстояния между жилыми зданиями, жилыми и общественными, а также производственными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности в соответствии с требованиями, приведенными в разделе 14 СП 42.13330.2011, нормами освещенности, приведенными в СП 52.13330, а также в соответствии с противопожарными требованиями.

Требования к противопожарным расстояниям между зданиями, сооружениями и строениями определяются согласно Статьи 69 «Противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями и лесничествами (лесопарками)» Федерального закона №171-ФЗ в ред. от 10.07.2012г.

В отношении остальных видов разрешенного использования предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются в рамках разработки проектной документации.

Статья 46.3. **Градостроительные регламенты. Производственные зоны.**

П-1. Зона производственно-коммунальных объектов III класса вредности.

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

Основные виды разрешенного использования:

– промышленные предприятия и коммунально-складские организации III класса вредности;

– промышленные предприятия и коммунально-складские организации IV-V классов вредности;

– объекты складского назначения III класса вредности;

– объекты складского назначения IV-V классов вредности;

– энергоисточники коммунальной инфраструктуры;

– оптовые базы и склады;

– сооружения для хранения транспортных средств;

– автотранспортные предприятия;

– автобусные парки;

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

– инженерные коммуникации и иные объекты коммунальной инфраструктуры;

– АЗС;

– АГЗС.

Вспомогательные виды разрешенного использования

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

– административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации локального значения;

– офисы и представительства;

– судебные и юридические органы;

– многофункциональные деловые и обслуживающие здания;

– кредитно-финансовые учреждения;

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

– спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий;

– проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации;

– конфессиональные объекты;

– пункты оказания первой медицинской помощи;

– предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли;

– рынки промышленных товаров;

– крупные торговые комплексы;

– торгово-выставочные комплексы;

– магазины;

– временные торговые объекты;

– предприятия общественного питания;

– объекты бытового обслуживания;

– учреждения жилищно-коммунального хозяйства;

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

– отделения, участковые пункты милиции;

– пожарные части;

– антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;

– ветлечебницы с содержанием животных;

– ветеринарные приемные пункты.

Условно разрешенные виды использования:

– общежития, связанные с производством и образованием;
– гостиницы.

Примечания:

1) В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных форм, склады сырья и полуфабрикатов 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.

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

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

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

Учреждения, предприятия, сооружения, единица измерения	**Число**	**Размеры земельных участков**	**Примечания**
Склады общетоварные: - продовольственных товаров, на 1 тыс. чел. - непродовольственных товаров на 1 тыс.чел.	Площадь склада – 19м^2 Площадь склада – 193м^2	60 м^2 580 м^2	При размещении общетоварных складов в составе специализированных групп размеры земельных участков рекомендуется сокращать до 30%. В зонах досрочного завоза товаров размеры земельных участков следует увеличивать на 40%.
Склады специализированные: холодильники распределительные (для хранения мяса и мясных про-	Вместимость склада – 10т.	25 м^2	

дуктов, рыбы и рыбопродуктов, масла, животного жира, молочных продуктов и яиц), на 1 тыс.чел. фруктохранилища, овощехранилища, картофелехранилища, на 1 тыс.чел.	Вместимость склада – 90т.	380 м^2	
Склады строительных материалов (потребительские)		300 м^2	
Склады твердого топлива с преимущественным использованием: угля дров		300 м^2 300 м^2	Размеры земельных участков складов твердого топлива для климатических подрайонов IА, IБ и IГ следует принимать с коэффициентом 1,5, а для IV климатического района – с коэффициентом 0,6
Гостиницы, место на 1 тыс.чел.	6	При числе мест гостиницы, м^2 на 1 место: от 25 до 100 – 55 св. 100 до 500 – 30 св. 500 до 1000 – 20 св. 1000 до 2000 – 15	

2) Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 5м.;

3) Предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений - не подлежит ограничению, определяется в рамках разработки проектной документации;

4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 80%.

Расстояния между жилыми зданиями, жилыми и общественными, а также производственными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности в соответствии с требованиями, приведенными в разделе 14 СП 42.13330.2011, нормами освещенности, приведенными в СП 52.13330, а также в соответствии с противопожарными требованиями.

Требования к противопожарным расстояниям между зданиями, сооружениями и строениями определяются согласно Статьи 69 «Противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями и лесничествами (лесопарками)» Федерального закона №171-ФЗ в ред. от 10.07.2012г.

В отношении остальных видов разрешенного использования предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются в рамках разработки проектной документации.

П-2. Зона производственно-коммунальных объектов производственно-коммунальных объектов IV классов вредности.

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

Основные виды разрешенного использования:

– промышленные предприятия и коммунально-складские организации IV-V классов вредности;
– объекты складского назначения IV-V классов вредности;
– энергоисточники коммунальной инфраструктуры;
– инженерные коммуникации и иные объекты коммунальной инфраструктуры;
– оптовые базы и склады;
– сооружения для хранения транспортных средств;
– предприятия автосервиса;
– АЗС;
– АГЗС.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

– административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации городского и внегородского значения;
– административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации локального значения;
– офисы и представительства;
– судебные и юридические органы;
– многофункциональные деловые и обслуживающие здания;
– кредитно-финансовые учреждения;
– здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий;
– спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий;
– проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации;
– конфессиональные объекты;
– пункты оказания первой медицинской помощи;
– предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли;
– рынки промышленных товаров;
– крупные торговые комплексы;
– торгово-выставочные комплексы;

– магазины;
– временные торговые объекты;
– предприятия общественного питания;
– объекты бытового обслуживания;
– учреждения жилищно-коммунального хозяйства;
– инженерные коммуникации и иные объекты коммунальной инфраструктуры;
– отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты (районные и городские);
– отделения, участковые пункты милиции;
– пожарные части;
– ветлечебницы.

<u>Условно разрешенные виды использования:</u>
– общежития, связанные с производством и образованием;
– гостиницы.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в пределах зоны П-2 включают в себя:

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

Учреждения, предприятия, сооружения, единица измерения	**Число**	**Размеры земельных участков**	**Примечания**
Склады общетоварные: - продовольственных товаров, на 1 тыс. чел. - непродовольственных товаров на 1 тыс.чел.	Площадь склада – 19м^2 Площадь склада – 193м^2	60 м^2 580 м^2	При размещении общетоварных складов в составе специализированных групп размеры земельных участков рекомендуется сокращать до 30%. В зонах досрочного завоза товаров размеры земельных участков следует увеличивать на 40%.
Склады специализированные: холодильники распределительные (для хранения мяса	Вместимость склада – 10т.	25 м^2	

и мясных продуктов, рыбы и рыбопродуктов, масла, животного жира, молочных продуктов и яиц), на 1 тыс.чел. фруктохранилища, овощехранилища, картофелехранилища, на 1 тыс.чел.	Вместимость склада – 90т.	380 м^2	
Склады строительных материалов (потребительские)		300 м^2	
Склады твердого топлива с преимущественным использованием: угля дров		300 м^2 300 м^2	Размеры земельных участков складов твердого топлива для климатических подрайонов IА, IБ и IГ следует принимать с коэффициентом 1,5, а для IV климатического района – с коэффициентом 0,6
Гостиницы, место на 1 тыс.чел.	6	При числе мест гостиницы, м^2 на 1 место: от 25 до 100 – 55 св. 100 до 500 – 30 св. 500 до 1000 – 20 св. 1000 до 2000 – 15	

2) Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 5м.;

3) Предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений - не подлежит ограничению, определяется в рамках разработки проектной документации;

4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 80%.

Расстояния между жилыми зданиями, жилыми и общественными, а также производственными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности в соответствии с требованиями, приведенными в разделе 14 СП 42.13330.2011, нормами освещенности, приведенными в СП 52.13330, а также в соответствии с противопожарными требованиями.

Требования к противопожарным расстояниям между зданиями, сооружениями и строениями определяются согласно Статьи «69 Противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями и лесничествами (лесопарками)» Федерального закона №171-ФЗ в ред. от 10.07.2012г.

В отношении остальных видов разрешенного использования предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются в рамках разработки проектной документации.

П-3. Зона производственно-коммунальных объектов производственно-коммунальных объектов V классов вредности.

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

Основные виды разрешенного использования:

- промышленные предприятия и коммунально-складские организации V класса вредности;
- объекты складского назначения V класса вредности;
- энергоисточники коммунальной инфраструктуры;
- оптовые базы и склады;
- сооружения для хранения транспортных средств;
- инженерные коммуникации и иные объекты коммунальной инфраструктуры;
- предприятия автосервиса;
- АЗС;
- АГЗС;
- административные здания.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации городского и внегородского значения,
- административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации локального значения,
- офисы и представительства,
- судебные и юридические органы,
- многофункциональные деловые и обслуживающие здания,
- кредитно-финансовые учреждения,
- здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий,
- спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий,
- проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации,

– конфессиональные объекты,
– пункты оказания первой медицинской помощи,
– предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли,
– рынки промышленных товаров,
– крупные торговые комплексы,
– торгово-выставочные комплексы,
– магазины,
– временные торговые объекты,
– предприятия общественного питания,
– объекты бытового обслуживания,
– учреждения жилищно-коммунального хозяйства,
– отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты (районные и городские),
– отделения, участковые пункты милиции,
– пожарные части,
– ветлечебницы.

Условно разрешенные виды использования:

– общежития, связанные с производством и образованием,
– гостиницы.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в пределах зоны П-3 включают в себя:

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

Учреждения, предприятия, сооружения, единица измерения	Число	Размеры земельных участков	Примечания
Склады общетоварные: - продовольственных товаров, на 1 тыс. чел. - непродовольственных товаров на 1 тыс.чел.	Площадь склада – 19м^2 Площадь склада – 193м^2	60 м^2 580 м^2	При размещении общетоварных складов в составе специализированных групп размеры земельных участков рекомендуется сокращать до 30%. В зонах досрочного завоза товаров размеры земельных участков следует увеличивать на 40%.
Склады специ-			

ализированные: холодильники распределительные (для хранения мяса и мясных продуктов, рыбы и рыбыпродуктов, масла, животного жира, молочных продуктов и яиц), на 1 тыс.чел. фруктохранилища, овощехранилища, картофелехранилища, на 1 тыс.чел.	 Вместимость склада – 10т. Вместимость склада – 90т.	 25 м^2 380 м^2	
Склады строительных материалов (потребительские)		300 м^2	
Склады твердого топлива с преимущественным использованием: угля дров		 300 м^2 300 м^2	Размеры земельных участков складов твердого топлива для климатических подрайонов IА, IБ и IГ следует принимать с коэффициентом 1,5, а для IV климатического района – с коэффициентом 0,6
Гостиницы, место на 1 тыс.чел.	6	При числе мест гостиницы, м^2 на 1 место: от 25 до 100 – 55 св. 100 до 500 – 30 св. 500 до 1000 – 20 св. 1000 до 2000 – 15	

2) Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 5м.;

3) Предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений - не подлежит ограничению, определяется в рамках разработки проектной документации

4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 80%.

Расстояния между жилыми зданиями, жилыми и общественными, а также производственными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности в соответствии с требованиями, приведенными в разделе 14 СП 42.13330.2011, нормами освещенности, приведенными в СП 52.13330, а также в соответствии с противопожарными требованиями.

Требования к противопожарным расстояниям между зданиями, сооружениями и строениями определяются согласно Статьи 69 «Противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями и лесничествами (лесопарками)» Федерального закона №171-ФЗ в ред. от 10.07.2012г.

В отношении остальных видов разрешенного использования предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются в рамках разработки проектной документации.

ПР. Зона зеленых насаждений, выполняющих санитарно-защитные функции

Зона предназначена для организации и благоустройства санитарно-защитных зон в соответствии с действующими нормативами.

Основные виды разрешенного использования:

– озеленение специального назначения;

– инженерные коммуникации и иные объекты коммунальной инфраструктуры.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

– объекты капитального строительства, разрешенные к размещению в части территорий санитарно-защитных зон в соответствии с действующими нормативами.

Условные виды разрешенного использования земельного участка не предусмотрены.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в пределах зоны определяются в рамках разработки проектной документации.

Статья 46.4. **Градостроительные регламенты. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур.**

И. Зона инженерной инфраструктуры

Для предотвращения вредного воздействия объектов инженерной инфраструктуры на среду жизнедеятельности, обеспечивается соблюдение необходимых расстояний от таких объектов и других требований в соответствии с государственными градостроительными и специальными нормативами.

Основные виды разрешенного использования:

– теплоэлектроцентрали, районные котельные;

– производственно-технологический комплекс - гидроэлектростанция;

– золошлакоотвалы;

– понизительные насосные станции, центральные тепловые пункты, электроподстанции, распределительные пункты, трансформаторные подстанции, мини-ТЭЦ;

– водозаборные сооружения;

– насосные станции;

– очистные канализационные сооружения, в том числе: станции аэрации, канализационные насосные станции;

– очистные сооружения ливневых стоков, в том числе: насосные станции, горизонтальные или вертикальные отстойники, сооружения водоочистки, пруды дополнительного отстаивания и другие;

– метеостанции;

– пожарные депо;

– бани, прачечные;

– магазины продовольственных, промышленных и смешанных товаров;

– кафе, столовые, закусочные, буфеты;

– общественные здания административного назначения;

– гаражи, автотранспортные предприятия;

– стоянки для автомобилей надземные открытого и закрытого типов, подземные автостоянки, автостоянки с пандусами (рампами) и механизированные автостоянки, открытые площадки, предназначенные для стоянки автомобилей;

– автономные источники теплоснабжения;

– автономные источники электроснабжения;

– котельные;

– комплектные трансформаторные подстанции наружной установки;

– контрольно-пропускные пункты;

– сооружения связи;

– опоры линий электропередач;

– автоматические телефонные станции;

– элементы обустройства автомобильных дорог;

– искусственные дорожные сооружения;

– территории гаражных и гаражно-строительных кооперативов;

– строительные площадки;

– инженерные коммуникации и иные объекты коммунальной инфраструктуры;

– зеленые насаждения.

<u>Вспомогательные виды разрешенного использования:</u>

– объекты, необходимые для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития надземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств, сетей и других объектов инженерной инфраструктуры;

– складские объекты;

– административно-бытовые здания и помещения, здания управлений, научно-исследовательские лаборатории, конструкторские бюро;

– объекты коммунально-бытового назначения для обслуживания персонала;

– медицинские пункты;

– складские здания и помещения;

– сооружения для хранения и технического обслуживания энергетического оборудования;

– объекты благоустройства, фонтаны, малые архитектурные формы, скульптуры, средства визуальной информации;

– питомники растений для озеленения промышленных площадок и санитарно-защитных зон;

– санитарно-защитные зеленые насаждения;

– ограждения;

– автомойки.

Условные виды разрешенного использования земельного участка не предусмотрены.

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

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

Учреждения, предприятия, сооружения, единица измерения	**Число**	**Размеры земельных участков**	**Примечания**
Магазины, м^2 торговой площади на 1 тыс.чел. В том числе: продовольственных товаров, объект непродовольственных товаров, объект	300 100 200	Торговые центры местного значения: 0,6-0,8 га на объект Торговые центры сельских поселений с числом жителей, тыс. чел.: св. 5 до 6 0,6-1,0 га св. 7 до 10 1,0-1,2 га	продовольственные магазины предусматривать из расчета 80 м^2 торговой площади на 1 тыс.чел.
Склады общетоварные: - продовольственных товаров, на 1 тыс. чел. - непродовольственных товаров на 1 тыс.чел.	Площадь склада – 19м^2 Площадь склада – 193м^2	60 м^2 580 м^2	При размещении общетоварных складов в составе специализированных групп размеры земельных участков рекомендуется сокращать до 30%. В зонах досрочного завоза товаров размеры земельных участков следует увеличивать на 40%.
Склады специализированные:			

холодильники распределительные (для хранения мяса и мясных продуктов, рыбы и рыбыпродуктов, масла, животного жира, молочных продуктов и яиц), на 1 тыс.чел. фруктохранилища, овощехранилища, картофелехранилища, на 1 тыс.чел.	Вместимость склада – 10т. Вместимость склада – 90т.	25 м^2 380 м^2	
Склады строительных материалов (потребительские)		300 м^2	
Склады твердого топлива с преимущественным использованием: угля дров		 300 м^2 300 м^2	Размеры земельных участков складов твердого топлива для климатических подрайонов IА, IБ и IГ следует принимать с коэффициентом 1,5, а для IV климатического района – с коэффициентом 0,6

2) Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 5м.;

3) Предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений - не подлежит ограничению, определяется в рамках разработки проектной документации.

4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 80%.

Расстояния между жилыми зданиями, жилыми и общественными, а также производственными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности в соответствии с требованиями, приведенными в разделе 14 СП 42.13330.2011, нормами освещенно-

сти, приведенными в СП 52.13330, а также в соответствии с противопожарными требованиями.

Требования к противопожарным расстояниям между зданиями, сооружениями и строениями определяются согласно Статьи 69 «Противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями и лесничествами (лесопарками)» Федерального закона №171-ФЗ в ред. от 10.07.2012г.

В отношении остальных видов разрешенного использования предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются в рамках разработки проектной документации.

Т. Зона транспортной инфраструктуры.

Зона предназначена для размещения сооружений и коммуникаций железно-дорожного и автомобильного транспорта, допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Для предотвращения вредного воздействия объектов транспортной инфраструктуры на среду жизнедеятельности, обеспечивается соблюдение необходимых расстояний от таких объектов и других требований в соответствии с государственными градостроительными и специальными нормативами.

Основные виды разрешенного использования:

– вокзалы, автостанции;
– АЗС, АГЗС;
– станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
– открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
– объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
– санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
– антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.
– размещение объектов дорожного сервиса;
– сооружения и коммуникации транспортной инфраструктуры;
– гостиницы;
– инженерные коммуникации и иные объекты коммунальной инфраструктуры.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

– временные торговые объекты;
– магазины, торговые павильоны;
– киоски, лоточная торговля, павильоны розничной торговли;
– автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;
– элементы благоустройства.

Условно разрешенные виды использования:

– предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты);
– аптеки;
– питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
– антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

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

1) Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: не подлежат ограничению, определяются в рамках разработки проектной документации.

2) Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 5м.;

3) Предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений - не подлежит ограничению, определяется в рамках разработки проектной документации.

4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 80%.

Расстояния между жилыми зданиями, жилыми и общественными, а также производственными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности в соответствии с требованиями, приведенными в разделе 14 СП 42.13330.2011, нормами освещенности, приведенными в СП 52.13330, а также в соответствии с противопожарными требованиями.

Требования к противопожарным расстояниям между зданиями, сооружениями и строениями определяются согласно Статьи 69 «Противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями и лесничествами (лесопарками)» Федерального закона №171-ФЗ в ред. от 10.07.2012г.

В отношении остальных видов разрешенного использования предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются в рамках разработки проектной документации.

***Статья 46.5.* Градостроительные регламенты. Рекреационные зоны.**

Р. Рекреационная зона.

Зона предназначена для организации парков, скверов, бульваров, используемых в целях кратковременного отдыха, проведения досуга населения, размещения спортивных сооружений и комплексов местного значения, размещения объектов отдыха местного населения и туризма, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

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

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

***Основные виды разрешенного использования*:**

– церкви, храмы, иные конфессиональные сооружения и организации;

– парки;
– набережные;
– скверы, сады, бульвары ;
– регулируемая рубка деревьев;
– вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха: бассейны, фонтаны, малые архитектурные формы;
– игровые детские площадки;
– спортивно-зрелищные сооружения;
– физкультурно-оздоровительные сооружения открытого типа с проведением спортивных игр со стационарными трибунами вместимостью до 100 мест;
– учреждения отдыха и туризма;
– лодочные станции;
– лыжные спортивные базы;
– конно-спортивные базы;
– водноспортивные базы;
– спортплощадки;
– прокат спортивного и игрового инвентаря;
– комплексы аттракционов, игровые залы, бильярдные;
– танцплощадки, дискотеки;
– летние театры и эстрады;
– тир;
– инженерные коммуникации и иные объекты коммунальной инфраструктуры;
– озеленение.

<u>Вспомогательные виды разрешенного использования:</u>
– некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
– некапитальные строения предприятий общественного питания;
– сезонные обслуживающие объекты;
– пункты оказания первой помощи;
– автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей.
– жилые дома для обслуживающего персонала;
– элементы благоустройства.

<u>Условно разрешенные виды использования:</u>
– общественные туалеты;
– площадки для выгула собак;
– парковки;
– резервуары для хранения воды;
– объекты пожарной охраны;
– торгово-выставочные комплексы;
– киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли, обслуживания и общественного питания;
– водозаборные скважины;
– водонапорные башни;
– спортивные площадки с капитальными объектами обслуживающего назначения.

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

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

Учреждения, предприятия, сооружения, единица измерения	Число	Размеры земельных участков	Примечания
Площадь территории парков, садов и скверов следует принимать: парков планировочных районов, не менее, га садов жилых районов скверов		 10 3 0,5	
Конфессиональные (культовые) сооружения	Приходской храм, 1 место	7,5 храмов на 1000 православных верующих, 7 м^2 на место	Размещение по согласованию с местной епархией

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 подлежит ограничению, определяется в рамках разработки проектной документации;

3) Предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений - не подлежит ограничению, определяется в рамках разработки проектной документации.

4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – не подлежит ограничению, определяется в рамках разработки проектной документации.

Требования к противопожарным расстояниям между зданиями, сооружениями и строениями определяются согласно Статьи 69 «Противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями и лесничествами (лесопарками)» Федерального закона №171-ФЗ в ред. от 10.07.2012г.

В отношении остальных видов разрешенного использования предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются в рамках разработки проектной документации.

Примечание:

В границах данной зоны допускается проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов

от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

Статья 46.6. **Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения.**

Сп-2. Зона размещения военных объектов.

В состав зоны специального назначения, связанной с государственными объектами, включаются территории для размещения военных объектов и объектов, находящихся в федеральной собственности и не подлежащих приватизации. Порядок использования территорий указанной зоны определяется действующим законодательством Российской Федерации.

Основные виды разрешенного использования:

– объекты обороны и безопасности;

– административные здания, предусмотренные для размещения учреждений федеральных органов исполнительной власти по обороне, безопасности;

– объекты социально-бытового, коммунально-бытового назначения, здравоохранения, промышленные и коммунальные объекты, связанные с объектами, расположенными в зоне;

– объекты транспортной инфраструктуры, необходимые для функционирования зоны (дороги, проезды и проходы, поземные и наземные переходы, разворотные площадки и другие подобные объекты), для создания которых необходим отдельный земельный участок;

– объекты инженерной инфраструктуры, необходимые для функционирования зоны, для создания которых необходим отдельный земельный участок;

Вспомогательные виды разрешенного использования:

– линейные объекты;

– сооружения, необходимые для эксплуатации объектов недвижимости основных видов разрешенного использования;

– объекты инженерной инфраструктуры, необходимые для эксплуатации земельных участков и объектов капитального строительства основных и условно разрешенных видов разрешенного использования;

– объекты транспортной инфраструктуры, необходимые для эксплуатации земельных участков и объектов капитального строительства основных и условно разрешенных видов разрешенного использования;

– объекты противопожарной охраны;

– объекты охраны общественного порядка;

– объекты специализированных ведомств по предупреждению чрезвычайных ситуаций;

– пункты медицинской помощи;

– парковки;

– зеленые насаждения и элементы благоустройства.

Условно разрешенные виды использования:

– объекты, требующие установления санитарно-защитных зон либо представляющие угрозу для жизнедеятельности населения;

– рекультивация, при которой необходим отдельный земельный участок;

– жилые дома для военнослужащих и членов их семей, в том числе возводимые в соответствии с федеральными целевыми программами.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в пределах зоны СП-2 включают в себя:

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

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 установлены, рекомендуемый минимальный отступ – 5м.;

3) Предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений не установлены.

4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка не установлен.

Требования к противопожарным расстояниям между зданиями, сооружениями и строениями определяются согласно Статьи 69 «Противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями и лесничествами (лесопарками)» Федерального закона №171-ФЗ в ред. от 10.07.2012г.

Глава 14. Градостроительные регламенты в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные санитарно-защитными и водоохранными зонами.

Статья 47. Описание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в установленных санитарно-защитных зонах, водоохранных зонах и иных зонах с особыми условиями использования территорий.

1. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон, обозначенных на картах статьи 43 настоящих Правил, определяется:

– градостроительными регламентами, определенными статьей 44 применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте статьи 43 настоящих Правил, с учетом ограничений, определенных настоящей статьей,

– ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений.

2. Земельные участки и объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, обозначенных на карте статьи 43 настоящих Правил, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений, являются не соответствующими настоящим Правилам.

Дальнейшее использование и строительные изменения указанных объектов определяются статьей 6 настоящих Правил.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в санитарно-защитных зонах, водоохранных зонах, иных зонах установлены следующими нормативными правовыми актами:

– Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006,

– Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001,

– Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»,

– Федеральный закон от 30.03.99 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»,

– Федеральный закон от 04.05.99 № 96-ФЗ «Об охране атмосферного воздуха»,

– Федеральный закон от 14 марта 1995 года № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»,

– Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы (СанПиН) 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»,

– Закон Оренбургской области от 7 декабря 1999 г. N 394/82-ОЗ "Об особо охраняемых природных территориях Оренбургской области" (принят Законодательным Собранием Оренбургской области 17 ноября 1999 г.),

– Федеральный закон от 25.06.2002 N 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»,

– Санитарные правила и нормы СанПиН 2.1.4.1110-02 Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения,

– Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 N 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" (вместе с "Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон")

– Постановление Правительства РФ от 20.11.2000 N 878 "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей".

4. Для земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных и транспортных предприятий, объектов коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, коммунально-складских объектов, очистных сооружений, иных объектов, устанавливаются:

– виды запрещенного использования – в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»,

– условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 25,26 настоящих Правил.

Виды объектов, запрещенных к размещению на земельных участках, расположенных в границах санитарно-защитных зон:

– объекты для проживания людей,

– коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки,

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

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

– предприятия пищевых отраслей промышленности,

– оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов,

– комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды,

– спортивные сооружения,

– парки,

– образовательные и детские учреждения,

– лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 25, 26 настоящих Правил:

– озеленение территории;

– малые формы и элементы благоустройства;

– сельхозугодья для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;

– предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство;

– пожарные депо;

– бани;

– прачечные;

– объекты торговли и общественного питания;

– мотели;

– гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;

– автозаправочные станции;

– связанные с обслуживанием данного предприятия здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;

– нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу;

– электроподстанции;

– водозаборные скважины для технического водоснабжения;

– водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды;

– канализационные насосные станции;

– сооружения оборотного водоснабжения;

– питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны.

5. 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.

Для земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в водоохранных зонах рек, других водных объектов, устанавливаются:

– виды запрещенного использования,

– условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных главой 7 настоящих Правил.

Водоохранные зоны

Ширина водоохранной зоны рек или ручьев устанавливается от их истока для рек или ручьев протяженностью:

– до десяти километров – в размере пятидесяти метров,

– от десяти до пятидесяти километров – в размере ста метров,

– от пятидесяти километров и более – в размере двухсот метров.

Для реки, ручья протяженностью менее десяти километров 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.

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

– использование сточных вод для удобрения почв,

– размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче - смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов и ферм, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод,

– складирование навоза и мусора,

– заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов,

– размещение дачных и садоводческих участков при ширине водоохранных зон менее 100 метров и крутизне склонов прилегающих территорий более 3 градусов,

– отведение площадей под вновь создаваемые кладбища на расстоянии менее 500 м от водного объекта,

– осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений,

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

В границах прибрежных защитных полос, наряду с вышеуказанными ограничениями, запрещаются:

– распашка земель,

– применение удобрений,

– складирование отвалов размываемых грунтов, строительных материалов и минеральных солей, кроме оборудованных в установленном порядке причалов и площадок, обеспечивающих защиту водных объектов от загрязнения,

– установка сезонных стационарных палаточных городков, размещение дачных и садоводческих участков, выделение участков под индивидуальное строительство,

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

Виды условно разрешённого использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах водоохранных зон:

В границах водоохранных зон допускаются проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию и эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

Прибрежные защитные полосы

Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет тридцать метров для обратного или нулевого уклона, сорок метров для уклона до трех градусов и пятьдесят метров 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 пятидесяти метров.

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

На территориях поселений при наличии ливневой канализации и набережных границы прибрежных защитных полос совпадают с парапетами набережных. Ширина водоохранной зоны на таких территориях устанавливается от парапета набережной. При отсутствии набережной ширина водоохранной зоны, прибрежной защитной полосы измеряется от береговой линии.

6. Охранные зоны водозаборных и иных сооружений

Охранными зонами водозаборных и иных технических сооружений определяются следующие виды запрещенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и виды действий в пределах таких зон, а также в пределах территориальных зон - зон водозаборных, иных технических сооружений:

– проведение авиационно-химических работ,

– применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками,

– размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод,

– складирование навоза и мусора,

– заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей, тракторов и других машин и механизмов,

– размещение стоянок транспортных средств,

– проведение рубок лесных насаждений.

7. Охранные зоны объектов электроснабжения

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

а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;

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

в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических 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, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи;

г) размещать свалки;

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

В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо вышеописанных действий, запрещается:

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

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

в) использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

г) бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

д) осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи).

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

а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

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

в) посадка и вырубка деревьев и кустарников;

г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;

е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);

з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается:

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

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

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

8. Охранные зоны объектов газоснабжения

На земельные участки, входящие в охранные зоны газораспределительных сетей, в целях предупреждения их повреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации налагаются ограничения (обременения), которыми запрещается:

а) строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения;

б) сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями;

в) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений;

г) перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно - измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей;

д) устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ;

е) огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей;

ж) разводить огонь и размещать источники огня;

з) рыть погреба, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра;

и) открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики;

к) набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них;

л) самовольно подключаться к газораспределительным сетям.

Лесохозяйственные, сельскохозяйственные и другие работы, не подпадающие под ограничения, указанные выше, и не связанные с нарушением земельного горизонта и обработкой почвы на глубину более 0,3 метра, производятся собственниками, владельцами или пользователями земельных участков в охранной зоне газораспределительной сети при условии предварительного письменного уведомления эксплуатационной организации не менее чем за 3 рабочих дня до начала работ.

м) Хозяйственная деятельность в охранных зонах газораспределительных сетей, не предусмотренная ограничениями, описанными ваше, при которой производится нарушение поверхности земельного участка и обработка почвы на глубину более 0,3 метра, осуществляется на основании письменного разрешения эксплуатационной организации газораспределительных сетей.

9. Охранные зоны объектов нефтяного комплекса

На земельные участки, входящие в охранные зоны, в целях предупреждения их повреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации налагаются ограничения (обременения), которыми запрещается:

а) перемещать, засыпать и ломать опознавательные и сигнальные знаки, контрольно-измерительные пункты;

б) открывать люки, калитки и двери необслуживаемых усилительных пунктов кабельной связи, ограждений узлов линейной арматуры, станций катодной и дренажной защиты, линейных и смотровых колодцев и других линейных устройств, открывать и закрывать краны и задвижки, отключать или включать средства связи, энергоснабжения и телемеханики трубопроводов;

в) устраивать всякого рода свалки, выливать растворы кислот, солей и щелочей;

г) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения (устройства), предохраняющие трубопроводы от разрушения, а прилегающую территорию и окружающую местность - от аварийного разлива транспортируемой продукции;

д) бросать якоря, проходить с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами, производить дноуглубительные и землечерпальные работы;

е) разводить огонь и размещать какие-либо открытые или закрытые источники огня.

<u>В охранных зонах трубопроводов без письменного разрешения предприятий трубопроводного транспорта запрещается:</u>

а) возводить любые постройки и сооружения на расстоянии ближе 1000 м от оси аммиакопровода запрещается: строить коллективные сады с жилыми домами, устраивать массовые спортивные соревнования, соревнования с участием зрителей, купания, массовый отдых людей,

любительское рыболовство, расположение временных полевых жилищ и станов любого назначения, загоны для скота;

б) высаживать деревья и кустарники всех видов, складировать корма, удобрения, материалы, сено и солому, располагать коновязи, содержать скот, выделять рыбопромысловые участки, производить добычу рыбы, а также водных животных и растений, устраивать водопои, производить колку и заготовку льда;

в) сооружать проезды и переезды через трассы трубопроводов, устраивать стоянки автомобильного транспорта, тракторов и механизмов, размещать сады и огороды;

г) производить мелиоративные земляные работы, сооружать оросительные и осушительные системы;

д) производить всякого рода открытые и подземные, горные, строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта.

Письменное разрешение на производство взрывных работ в охранных зонах трубопроводов выдается только после представления предприятием, производящим эти работы, соответствующих материалов, предусмотренных действующими Едиными правилами безопасности при взрывных работах;

е) производить геолого-съемочные, геолого-разведочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, связанные с устройством скважин, шурфов и взятием проб грунта (кроме почвенных образцов).