**СОБРАНИЕ ДЕПУТАТОВ**

**ЛАГАНСКОГО ГОРОДСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ РЕСПУБЛИКИ КАЛМЫКИЯ**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**РЕШЕНИЕ № 12-1**

31 октября 2016 г. г. Лагань

О внесении изменений в Правила

землепользования и застройки

Лаганского городского муниципального

образования Республики Калмыкия,

утвержденные решением Собрания депутатов

Лаганского городского муниципального

образования Республики Калмыкия

от 7 мая 2013 года № 34-114

 В соответствии с ст. ст. 31,32,33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 года №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Лаганского городского муниципального образования Республики Калмыкия, протоколом публичных слушаний и заключении о результатах публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила землепользования и застройки Лаганского городского муниципального образования Республики Калмыкия от 26.10.2016 г. Собрание депутатов Лаганского городского муниципального образования Республики Калмыкия

решило:

1. Внести в Правила землепользования и застройки Лаганского городского муниципального образования Республики Калмыкия, утвержденные решением Собрания депутатов Лаганского городского муниципального образования Республики Калмыкия от 7 мая 2013 года № 34-114, изменения согласно приложению.

2. Настоящее решение подлежит опубликованию и вступает в силу со дня его подписания.

Глава Лаганского городского

муниципального образования

Республики Калмыкия (ахлачи) Г.У. Очиров

Приложение

к Решению собрания депутатов

Лаганского городского муниципального

образования Республики Калмыкия

от 31 октября 2016 года № 12-1

**Текст**

**изменений и дополнений, вносимых в Правила землепользования**

**и застройки Лаганского городского муниципального образования Республики Калмыкия, утвержденные решением Собрания депутатов Лаганского городского муниципального образования**

**Республики Калмыкия от 7 мая 2013 г. № 34-114**

1. Главу 7. Градостроительные регламенты изложить в следующей редакции:

«Глава 7. Градостроительные регламенты

Решения по землепользованию и застройке принимаются в соответствии с документами территориального планирования, включая генеральный план населенного пункта, документацией по планировке территории и на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки, иные объекты недвижимости, независимо от форм собственности.

Градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии со статьей 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

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

2) в границах территорий общего пользования;

3) в границах, занятых линейными объектами.

## Статья 31. Общественно-деловые и коммерческие зоны

**ОД. Зона общественного, делового и коммерческого назначения**

Общественно - деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности, а также образовательных учреждений среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно - исследовательских учреждений, культовых зданий и иных зданий, строений и сооружений, стоянок автомобильного транспорта, центров деловой, финансовой, общественной активности.

1) Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне ОД

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды****разрешенного использования** | **Условно-разрешенные виды****разрешенного использования** |
| * Административные объекты;
* Офисы;
* Кредитно-финансовые учреждения;
* Судебные и юридические органы;
* Многофункциональные здания и объекты обслуживания без жилой функции;
* Гостиницы;
* Информационные центры;
* Учреждения культуры и искусства;
* Музеи, выставочные залы, галереи;
* Торговые комплексы, кафе, рестораны;
* Магазины;
* Аптеки;
* Рынки;
* Почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
* Библиотеки, архивы;
* Пункты оказания первой медицинской помощи;
* Рестораны, кафе, бары;
* Предприятия связи, почтовые отделения;
* Пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, парикмахерские и другие объекты обслуживания;
* Отделения участковых пунктов милиции.
* Кассы по продаже билетов
* Здания научно-исследовательских учреждений, консультативных фирм;
* Издательства и редакционные офисы;
* Объекты религиозного значения
 | * Жилые дома;
* Коммунальные объекты, связанные с объектами основных видов разрешенного использования зоны ОД, а также в смежных территориальных зонах, либо с обслуживанием таких объектов.
 |
| **Вспомогательные виды** |
| **разрешенного использования** |  |
| * Объекты здравоохранения;
* Автостоянки
* Объекты среднего профессионального и высшего профессионального образования;
* Открытые стоянки, подземные и многоэтажные гараж-стоянки;
* Культовые объекты
* Объекты благоустройства;
* Сады, скверы
 |

2). Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства зоны ОД

|  |  |
| --- | --- |
| **Площадь земельного участка**  |  |
| Максимальная  | 1000 (м2) |
| Минимальная  | 50 (м2) |
| **Количество этажей** |  |
| максимальное | 3 |
| минимальное | 1 |
| **Высота зданий, сооружений** |  |
| максимальная | 15 м |
| минимальная | 3 м |
| **Процент застройки** |  |
| максимальный | 65%  |
| минимальный | 40% |
| **Иные показатели** |  |
| отступ застройки от красной линии улицы | 3 м |
| отступ застройки от границ смежных земельных участков | 3 м |

3). Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне ОД:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Вид ограничения** | **Код участка зоны**  |
| **1.Архитектурно-строительные требования** |
| 1.1 | Объекты, размещаемые в территориальной зоне, должны соответствовать основным видам разрешенного использования на 75 % площади территории. До 25% территории допускается использовать для размещения объектов, назначение которых определено настоящими Правилами в качестве вспомогательных.  | Все участки зоны |
| 1.2 | Новое строительство на данной территории может быть осуществлено только в соответствии с основными видами разрешенного использования, в случае если до 25% территории используются не в соответствии с ее основным назначением. | Все участки зоны |
| 1.5 | Рекреационные места у общественных зданий должны иметь повышенную степень долговечности и качество элементов внешнего благоустройства и инженерного оборудования | Все участки зоны |
| **2. Санитарные и экологические требования.** |
| 2.1 | Рекреационные места у общественных зданий должны иметь нормативную степень озеленения  | Все участки зоны |
| 2.2 | Прокладка магистральных инженерных коммуникаций на территории участков допускается в исключительных случаях, при отсутствии другого технического решения. | Все участки зоны |
| **3. Защита от опасных природных процессов.** |
| 3.1 | Организация отвода поверхностных вод по лоткам проездов к дождеприемникам, установленным в пониженных местах и вдоль улиц. | Все участки зоны |
| 3.2 | При возведении капитальных зданий проведение дополнительных инженерно-геологических изысканий. | Все участки зоны |

***О-1. Зона учреждений здравоохранения***

Зоны объектов здравоохранения выделены для размещения объектов здравоохранения и объектов, связанных с ними при соблюдении нижеприведенных видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

1) Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне О - 1:

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды****разрешенного использования** | **Условно-разрешенные виды****использования** |
| * Объекты здравоохранения (больницы, лечебные стационары, ФАП, поликлиники и другие объекты здравоохранения);
* Школы-интернаты для детей, нуждающихся в повседневной медицинской помощи и уходе;
* Учреждения социальной защиты
 | 1) Культовые объекты |
| **Вспомогательные виды****разрешенного использования** |
| * Спортзалы, бассейны, плоскостные спортивные сооружения;
* Открытые площадки для временной парковки автотранспорта, открытые стоянки, связанные с объектами, расположенными в данной зоне, либо с обслуживанием таких объектов без взимания платы;
* Размещение объектов благоустройства;
* Киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли;
* Парки, скверы, бульвары;
* Аптеки;
* Пункты оказания первой медицинской помощи;
* Коммунальные объекты, связанные с объектами, расположенными в данной зоне, а также в смежных территориальных зонах, либо с обслуживанием таких объектов
 |

2). Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства зоны О-1:

|  |  |
| --- | --- |
| **Площадь земельного участка** |  |
| Максимальная | 2500 (м2) |
| Минимальная | 50 (м2) |
| **Количество этажей** |  |
| максимальное | 3 |
| минимальное | 1 |
| **Высота зданий, сооружений** |  |
| максимальная | 3 -15 м |
| минимальная | 3 м |
| **Процент застройки** |  |
| максимальный | 65% |
| минимальный | 40% |
| **Иные показатели** |  |
| отступ застройки от красной линии улицы | 3 м |
| отступ застройки от границ смежных земельных участков | 3 м |

3). Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне О-1:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ пп** | **Вид ограничения** | **Код участка зоны** |
| **1.Архитектурно-строительные требования** |
| 1.1 | Объекты, размещаемые в территориальной зоне, должны соответствовать основным видам разрешенного использования на 75 % площади территории. До 25% территории допускается использовать для размещения объектов, назначение которых определено настоящими Правилами в качестве вспомогательных. | Все участки зоны |
| 1.2 | Новое строительство на данной территории может быть осуществлено только в соответствии с основными видами разрешенного использования, в случае если до 25% территории используются не в соответствии с ее основным назначением. | Все участки зоны |
| 1.5 | Рекреационные места у общественных зданий должны иметь повышенную степень долговечности и качество элементов внешнего благоустройства и инженерного оборудования | Все участки зоны |
| **2. Санитарные и экологические требования.** |
| 2.1 | Рекреационные места у общественных зданий должны иметь нормативную степень озеленения | Все участки зоны |
| 2.2 | Прокладка магистральных инженерных коммуникаций на территории участков учреждений и здравоохранения допускается в исключительных случаях, при отсутствии другого технического решения. | Все участки зоны |
| **3. Защита от опасных природных процессов.** |
| 3.1 | Организация отвода поверхностных вод по лоткам проездов к дождеприемникам, установленным в пониженных местах и вдоль улиц. | Все участки зоны |
| 3.2 | При возведении капитальных зданий проведение дополнительных инженерно-геологических изысканий. | Все участки зоны |

***О-2. Зона учреждений образования***

Зона размещения учреждений образовательной сферы формируется с целью правовой защиты земельных участков и объектов капитального строительства от видоизменения и приватизации, формирования и обеспечения гарантированных услуг в этой сфере.

1. Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне О - 2:

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды****разрешенного использования** | **Условно-разрешенные виды****использования** |
| * Детские дошкольные учреждения;
* Специальные детские дошкольные учреждения;
* Общеобразовательные школьные учреждения;
* Школы-интернаты;
* Специальные школы-интернаты;
* Школы искусств (музыкальные, художественные)
* Средние специальные учебные заведения
* Высшие учебные заведения
* Учебные заведения подготовки и переподготовки кадров
 | * Культурно-досуговые центры для населения квартала в учреждениях в вечернее время, в период каникул и выходные дни
 |
| **Вспомогательные виды****разрешенного использования** |
| * Крытые бассейны для основных объектов;
* Теплицы;
* Игровые и прогулочные площадки;
* Спортивные сооружения;
* Предприятия общественного питания (столовые, кафе, экспресс-кафе, буфеты);
* Библиотеки, архивы;
* Объекты благоустройства;
* Открытые площадки для временной парковки автотранспорта, открытые стоянки для сотрудников учреждений и гостевых стоянок;
 |

3) Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне О-2:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ пп** | **Вид ограничения** | **Код участка зоны** |
| **1.Архитектурно-строительные требования** |
| 1.1 | Объекты, размещаемые в территориальной зоне, должны соответствовать основным видам разрешенного использования на 75 % площади территории. До 25% территории допускается использовать для размещения объектов, назначение которых определено настоящими Правилами в качестве вспомогательных. | Все участки зоны |
| 1.2 | Новое строительство на данной территории может быть осуществлено только в соответствии с основными видами разрешенного использования, в случае если до 25% территории используются не в соответствии с ее основным назначением. | Все участки зоны |
| 1.5 | Рекреационные места у общественных зданий должны иметь повышенную степень долговечности и качество элементов внешнего благоустройства и инженерного оборудования | Все участки зоны |
| **2. Санитарные и экологические требования.** |
| 2.1 | Рекреационные места у общественных зданий должны иметь нормативную степень озеленения | Все участки зоны |
| 2.2 | Прокладка магистральных инженерных коммуникаций на территории участков учреждений образования допускается в исключительных случаях, при отсутствии другого технического решения. | Все участки зоны |
| **3. Защита от опасных природных процессов.** |
| 3.1 | Организация отвода поверхностных вод по лоткам проездов к дождеприемникам, установленным в пониженных местах и вдоль улиц. | Все участки зоны |
| 3.2 | При возведении капитальных зданий проведение дополнительных инженерно-геологических изысканий. | Все участки зоны |

***О-3. Зона спортивных и спортивно-зрелищных сооружений***

Зона спортивных сооружений выделена для создания правовых условий формирования многофункциональных территорий для размещения и развития соответствующих объектов при соблюдении нижеприведенных видов и параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1) Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне О - 3:

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды****разрешенного использования** | **Условно-разрешенные виды****использования** |
| * Спортивно-зрелищные учреждения;
* Физкультурно-оздоровительные учреждения;
* ДЮСШ;
* Плоскостные спортивные сооружения;
* Специальные культурно-спортивные развлекательные сооружения
 | * Гостиницы
 |
| **Вспомогательные виды****разрешенного использования** |
| * Магазины;
* Объекты бытового обслуживания;
* Отделения, участковые пункты милиции;
* Объектов общественного питания;
* Открытые стоянки для временного хранения автотранспорта
 |

2). Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства зоны О-3

|  |  |
| --- | --- |
| **Площадь земельного участка** |  |
| Максимальная | 5000 (м2) |
| Минимальная | 500 (м2) |
| **Количество этажей** |  |
| максимальное | 3 |
| минимальное | 1 |
| **Высота зданий, сооружений** |  |
| максимальная | 15 м |
| минимальная | 3 м |
| **Процент застройки** |  |
| максимальный | 65% |
| минимальный | 40% |
| **Иные показатели** |  |
| отступ застройки от красной линии улицы | 3 м |
| отступ застройки от границ смежных земельных участков | 3 м |

3). Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне О-3:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ пп** | **Вид ограничения** | **Код участка зоны** |
| **1.Архитектурно-строительные требования** |
| 1.1 | Объекты, размещаемые в территориальной зоне, должны соответствовать основным видам разрешенного использования на 75 % площади территории. До 25% территории допускается использовать для размещения объектов, назначение которых определено настоящими Правилами в качестве вспомогательных. | Все участки зоны |
| 1.2 | Новое строительство на данной территории может быть осуществлено только в соответствии с основными видами разрешенного использования, в случае если до 25% территории используются не в соответствии с ее основным назначением. | Все участки зоны |
| 1.5 | Рекреационные места у общественных зданий должны иметь повышенную степень долговечности и качество элементов внешнего благоустройства и инженерного оборудования | Все участки зоны |
| **2. Санитарные и экологические требования** |
| 2.1 | Рекреационные места у общественных зданий должны иметь нормативную степень озеленения | Все участки зоны |
| 2.2 | Прокладка магистральных инженерных коммуникаций на территории участков не допускается. | Все участки зоны |
| **3. Защита от опасных природных процессов** |
| 3.1 | Организация отвода поверхностных вод по лоткам проездов к дождеприемникам, установленным в пониженных местах и вдоль улиц. | Все участки зоны |
| 3.2 | При возведении капитальных зданий проведение дополнительных инженерно-геологических изысканий. | Все участки зоны |

***О - 4. Зона размещения объектов религиозного назначения***

1) Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне О - 4:

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды****разрешенного использования** | **Условно-разрешенные виды****разрешенного использования** |
| * Объекты, связанные с отправлением культа;
* Объекты, сопутствующие отправлению культа;
 | * Гостиницы, дома приезжих;
* Жилые дома священнослужителей и обслуживающего персонала;
* Аптеки;
* Бесплатные парковки.
 |
| **Вспомогательные виды****разрешенного использования** |
| * Киоски, временные павильоны розничной торговли;
* Хозяйственные корпуса;
* Общественные туалеты;
 |

2) Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны О-4 не устанавливаются.

3) Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне О-4:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ пп** | **Вид ограничения** | **Код участка зоны** |
| **1.Архитектурно-строительные требования** |
| 1.1 | Объекты, размещаемые в территориальной зоне, должны соответствовать основным видам разрешенного использования на 75 % площади территории. До 25% территории допускается использовать для размещения объектов, назначение которых определено настоящими Правилами в качестве вспомогательных. | Все участки зоны |
| 1.2 | Новое строительство на данной территории может быть осуществлено только в соответствии с основными видами разрешенного использования, в случае если до 25% территории используются не в соответствии с ее основным назначением. | Все участки зоны |
| 1.5 | Рекреационные места у общественных зданий должны иметь повышенную степень долговечности и качество элементов внешнего благоустройства и инженерного оборудования | Все участки зоны |
| **2. Санитарные и экологические требования.** |
| 2.1 | Рекреационные места у общественных зданий должны иметь нормативную степень озеленения | Все участки зоны |
| 2.2 | Прокладка магистральных инженерных коммуникаций на территории участков учреждений образования и здравоохранения допускается в исключительных случаях, при отсутствии другого технического решения. | Все участки зоны |
| **3. Защита от опасных природных процессов.** |
| 3.1 | Организация отвода поверхностных вод по лоткам проездов к дождеприемникам, установленным в пониженных местах и вдоль улиц. | Все участки зоны |
| 3.2 | При возведении капитальных зданий проведение дополнительных инженерно-геологических изысканий. | Все участки зоны |

## Статья 32. Жилые зоны

1. Зона жилой застройки выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов жилых домов с низкой плотностью застройки, предназначена для размещения жилых домов при соблюдении нижеприведенных видов и параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2. В жилых зонах допускается размещение объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, культовых объектов, иных объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду, а также объектов социального и коммунально-бытового назначения, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, линейных объектов в случаях, предусмотренных настоящими Правилами.

3. Личное подсобное хозяйство – форма непредпринимательской деятельности граждан по производству и переработке сельскохозяйственной продукции.

Для ведения личного подсобного хозяйства могут использоваться земельный участок в границах поселений (приусадебный земельный участок) и земельный участок за границами поселений (полевой земельный участок).

Приусадебный земельный участок используется для производства сельскохозяйственной продукции, а также для возведения жилого дома, производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений с соблюдением настоящих Нормативов, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил.

Полевой земельный участок используется исключительно для производства сельскохозяйственной продукции без права возведения на нем зданий и строений.

4. При осуществлении в жилых зонах строительства зданий, строений, сооружений следует предусматривать их обеспечение объектами инженерной, транспортной и социальной инфраструктур.

***Ж-1. Зона застройки индивидуальными усадебными жилыми домами***

1) Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Ж - 1:

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды****разрешенного использования** | **Условно-разрешенные виды****использования** |
| * Отдельно стоящие жилые дома на одну семью в 1-3 этажа усадебного типа;
* Многоквартирные жилые дома усадебного типа в 1-3 этажа;
* Отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью в 1-3 этажа с придомовыми участками.
 | * Блокированные жилые дома в 1-3 этажа с придомовыми участками;
* Объекты общественного питания;
* Культовые объекты;
* Поликлиники;
* Отделения и участковые пункты милиции;
* Гостиницы;
* Физкультурно-оздоровительные учреждения;
* Магазины непродовольственных товаров площадью до 120 кв. м;
* Киоски, лоточная торговля, временные (сезонные) павильоны розничной торговли и обслуживания населения
* Детские сады, школы общеобразовательные;
* Спортзалы, залы рекреации;
* Дом культуры;
* Дом детского творчества;
* Библиотеки
* Объекты социального, коммунально-бытового назначения (ателье, парикмахерские, жилищно-эксплуатационные организации, иные объекты обслуживания, связанные с проживанием граждан и предназначенные для оказания бытовых услуг);
* Вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха.
 |
| **Вспомогательные виды****разрешенного использования** |
| * Хозяйственные постройки, строения и сооружения
* Гаражи на 1-2 автомобиля
* Открытые бассейны
* Индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
* Индивидуальные бани, надворные туалеты, сауны при условии канализования стоков;
* Сооружения вспомогательного использования для ведения ЛПХ;
* Открытые площадки для временной парковки автотранспорта;
* Спортивные площадки;
* Детские площадки, площадки для отдыха;
* Сады, огороды, палисадники;
* Аптеки, магазины повседневного пользования площадью не более 120 кв. м;
* Объекты социального, коммунально-бытового назначения (ателье, парикмахерские, жилищно-эксплуатационные организации, иные объекты обслуживания, связанные с проживанием граждан и предназначенные для оказания бытовых услуг);
* Объекты благоустройства
* Площадки для сбора мусора.
 |

2). Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства зоны Ж - 1

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **п/п** | **Показатель** | **Предельные параметры** | **Примечания** |
| 1 | Этажность | не более 3 этажей |  |
| 2 | Коэффициент застройки  | не более 0,3 |  |
| 3 | Площадь земельного участка, предназначенного для: - ведения личного подсобного хозяйства-индивидуального жилищного строительства | от 600 до 2500 кв. м от 350 до 1500 кв. м |  |
| 4 | Минимальное расстояние от границ смежного земельного участка до:- основного строения - построек для содержания скота и птицы - прочих хозяйственных построек, строений, открытых стоянок | не менее 3 мне менее 4 м не менее 1 м |  |
| 5 | Высота ограждения участка с уличной стороны, в т. ч.:- по меже с соседним домовладением | не более 2,5 м не более 2,0 м | *Участки усадебной, коттеджной, коттеджно-блокированной и садово-дачной застройки должны иметь ограждение. Конструкция и внешний вид ограждения должен соответствовать решениям фасадов и применяемым отделочным материалам домовладения, расположенного на ограждаемом участке. Рекомендуется конструкцию и высоту ограждения выполнять единообразным на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы. Высота ограждения по меже с соседним домовладением может быть увеличена, а конструкция ограждения может быть заменена на глухую, при условии соблюдения норм инсоляции и освещенности жилых помещений и согласования конструкции и высоты ограждения с владельцами соседних домовладений.* |
| 6 | Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках | не менее 6 метров | *В районах усадебной, коттеджной, коттеджно-блокированной и садово-дачной застройки. Размещение оконных проемов, выходящих на смежный участок, разрешается по согласованию с соседями. Этот пункт носит рекомендательный характер.* |
| 7 | Расстояние от границ участка до: – стены жилого дома; – постройки для содержания скота и птицы; – хозяйственных построек (гараж, баня, автостоянка и др.); – стволов высокорослых и среднерослых деревьев, – кустарников  | 3 м1 м1 м2 м1 м | *Расстояние между жилым строением (или домом) и границей соседнего участка измеряется от цоколя дома или от стены дома (при отсутствии цоколя), если элементы дома (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 50 см от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 50 см, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах и др.). Расстояния от границ участка до стены жилого дома и хозяйственных построек могут быть сокращены по обоюдному согласию домовладельцев. При возведении на участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего садового участка, следует скат крыши ориентировать на свой участок. В случае примыкания хозяйственных построек к жилому строению (или дому) в помещениях для мелкого скота и птицы следует предусматривать изолированный наружный вход, расположенный не ближе 3 м от входа в дом. В этих случаях расстояние до границы с соседним участком измеряется отдельно от каждого объекта блокировки.* |
| 8 | Расстояние от наружной стены зданий и сооружений до: – стволов деревьев, – кустарников. | 5 м1,5 м  |  |
| 9 | Минимальные расстояния между постройками по санитарно-бытовым условиям следует предусматривать:* -от жилого строения и погреба до уборной
* -от шахтного колодца до уборной и компостного устройства в зависимости от направления движения грунтовых вод
 | 3 – 8 м; не менее 30 м | *При соответствующем гидрогеологическом обосновании может быть увеличено* *Указанные расстояния необходимо предусматривать как между постройками на одном участке, так и между постройками, расположенными на смежных участках.* |
| 10 | Усадебный (одноквартирный) дом должен отстоять: * от красной линии улиц
* от красной линии проездов
 | не менее чем на 5 м не менее чем на 3 м |  |
| 11 | Площадь, занимаемая объектами, разрешение которых настоящей статьей определено в качестве вспомогательных видов разрешенного использования и условно разрешенных | не должна превышать 10 % площади квартала, иного элемента планировочной структуры зоны | *Вспомогательные строения, за исключением гаражей, располагать со стороны улиц не допускается.* |

3). Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне Ж-1:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ пп** | **Вид ограничения** | **Код участка зоны**  |
| **1. Архитектурно-строительные требования** |
| 1.1. | Расстояния между длинными сторонами секционных жилых зданий высотой 2-3 этажа - не менее 15 м, - между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат – не менее 10 м- в пределах фасадов зданий, имеющих входы, проезды шириной 6 м. | Все участки зоны |
| 1.2. | Минимальные расстояния между жилыми зданиями, жилыми и общественными, следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, с учетом противопожарных требований и бытовых разрывов | Все участки зоны |
| 1.3. | Доля нежилого фонда в объеме застройки квартала не должна превышать 25%. | Все участки зоны |
| 1.4. | Запрещается размещение жилых помещений в цокольных и подвальных этажах | Все участки зоны |
| 1.5. | Помещения общественного назначения, встроенные в жилые здания должны иметь входы, изолированные от жилой части здания | Все участки зоны |
| 1.6. | При размещении в жилом здании помещений общественного назначения, инженерного оборудования и коммуникаций следует обеспечивать соблюдение гигиенических нормативов, в том числе по шумозащите жилых помещений. | Все участки зоны |
| 1.7. | В жилых зданиях не допускается размещение объектов общественного назначения, оказывающих вредное воздействие на человека, в т.ч. указанные в с.2.2.1.5 РНГП № 9с. | Все участки зоны |
| 1.8. | Размещение зданий и сооружений вспомогательного назначения (трансформаторные и распределительные подстанции, тепловые пункты, насосные и пр.) должно быть компактным и не выходить за линию застройки улиц.  | Все участки зоны |
| 1.9. | Тупиковые проезды должны быть протяженностью не более 150 м и заканчиваться поворотными площадками 15х15 м, обеспечивающими возможность разворота мусоровозов, уборочных и пожарных машин | Все участки зоны |
| 1.10. | Не допускается размещать вспомогательные строения со стороны улиц | Все участки зоны |
| 1.11. |  На приусадебных участках запрещается строительство закрытых автостоянок для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности, кроме автотранспорта грузоподъемностью менее 1,5 т | Все участки зоны |
| 1.12. | Расстояние от игровых площадок, площадок отдыха до мусоросборников – не менее 20 м., до границы участков жилых домов – не менее 25 м. | Все участки зоны |
| 1.13. | Иные параметры – в соответствии со СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные». | Все участки зоны |
| **2. Санитарно-гигиенические и экологические требования** |
| 2.1. | Площадь озеленения (без учета участков общеобразовательных и дошкольных образовательных учреждений) не менее 6кв.м./чел или не менее 25% площади территории | Все участки зоны |
| 2.2. | Канализование в соответствии с с.с.4.3.5,4.3.6. СП 30-102-99 | Все участки зоны |
| 2.3. | Мусороудаление с территорий жилой застройки следует проводить путем вывозки бытового мусора от площадок с контейнерами, расстояние от которых до границ участков жилых домов, детских учреждений, озелененных площадок следует устанавливать не менее 50 м, но не более 100 м. | Все участки зоны |
| 2.4. | Размер площадок должен быть рассчитан на установку необходимого числа контейнеров, но не более 5 | Все участки зоны |
| 2.5. | Вертикальная планировка территории с организаций отвода поверхностных вод | Все участки зоны |

 На территории малоэтажной застройки на приусадебных участках запрещается строительство стоянок для грузового транспорта, транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности, кроме автотранспорта грузоподъемностью менее 1,5 тонны.

 При строительстве хозяйственных построек для содержания и разведения животных в личных подсобных хозяйствах граждан расстояния от помещений и выгулов (вольеров, навесов, загонов) для содержания и разведения животных до окон жилых помещений и кухонь должны быть не менее указанных в таблице:

|  |  |
| --- | --- |
| Нормативныйразрыв, не менее, метров | Поголовье, голов, не более |
| свиньи | крупный рогатый скот | овцы, козы | лошади | птица | маточное поголовье основного стада |
| кролики | пушные звери |
| 10 | 5 | 5 | 10 | 5 | 30 | 10 | 5 |
| 20 | 8 | 8 | 15 | 8 | 45 | 20 | 8 |
| 30 | 10 | 10 | 20 | 10 | 60 | 30 | 10 |
| 40 | 15 | 15 | 25 | 15 | 75 | 40 | 15 |

 При несоблюдении расстояния от мест содержания животных до жилых помещений в личном подсобном хозяйстве на приусадебном земельном участке владелец личного подсобного хозяйства обязан снизить до нормы количество содержащихся на приусадебном земельном участке сельскохозяйственных животных либо вынести содержание превышающего предельную норму количества животных за пределы поселения с регистрацией владельца личного подсобного хозяйства в качестве индивидуального предпринимателя или крестьянского (фермерского) хозяйства.

 В соответствии с Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 № 74 (в редакции от 09.09.2010) «О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» при содержании сельскохозяйственных животных в крестьянских (фермерских) хозяйствах, у индивидуальных предпринимателей за чертой населенных пунктов, санитарно-защитная зона от животноводческих строений до жилого сектора (черты населенного пункта) должна составлять не менее указанной в таблице:

|  |  |
| --- | --- |
|  Норма-тивныйразрыв, не менее,метров | Поголовье, голов |
| свиньи | крупный рогатый скот | овцы, козы | лошади | птица | пушныезвери |
| 1000 | Свиновод-ческие комплексы | комплексы крупного рогатого скота |   |   | птицефабрики более 400 тыс. кур-несушек, и более 3 млн. бройлеров в год |   |
| 500 | фермы до 12 тыс. голов | фермы от 1,2 до 2 тыс. коров и до 6000 скотомест для молодняка. |   |   | фермы от 100 до 400 тыс.кур-несушек, и от 1 до 3 млн. бройлеров в год | звероводческие фермы |
| 300 |   | фермы менее 1,2 тыс. голов (всех специализаций) | фермы от 5 до 30 тыс. голов | коневодческие фермы | фермы до 100 тыс.кур-несушек, и до1 млн. бройлеров |   |
| 100 | до 100 голов | до 100 голов | до 100 голов | до 100 голов | до 100 голов | до 100 голов |
| 50 | до 50 голов | до 50 голов | до 50 голов | до 50 голов | до 50 голов | до 50 голов |

 Не допускается содержание животных в жилых помещениях, на территории домовладения, границы которого непосредственно прилегают к общественным местам (детским садам, школам, паркам, лечебным учреждениям и др.). Нахождение животных за пределами подворья без надзора запрещено. Владелец животных не должен допускать загрязнения навозом и пометом дворов и окружающей территории, а в случае загрязнения немедленно устранить его (убрать навоз и помет). Обезвреживание навоза и помета в личном подсобном хозяйстве осуществляется методом компостирования на приусадебном участке в специально отведенных местах, исключающих распространение запахов и попадание навозных стоков в почву. Навоз или компост подлежит утилизации методом внесения в почву.

***Ж-3. Зона малоэтажной жилой застройки (1-5 этажей)***

Зона малоэтажной жилой застройки выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов жилых домов со средней плотностью застройки, предназначена для размещения многоквартирных жилых домов малой этажности и блокированных жилых домов высотой до 4 этажей при соблюдении нижеприведенных видов и параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1) Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Ж - 3:

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды****разрешенного использования** | **Условно-разрешенные виды****использования** |
| * Многоквартирные жилые дома высотой до 5 этажей;
* Многоквартирные жилые дома высотой до 5 этажей с придомовыми участками;
* Блокированные жилые дома высотой до 5 этажей с придомовыми участками.
 | * Размещение объектов общественного питания;
* Размещение культовых объектов;
* Дворцы бракосочетаний, загсы, залы для торжественных обрядов
* Залы, клубы многоцелевого и специализированного назначения
* Киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
* Кафе, закусочные, столовые в отдельно стоящих зданиях;
* Парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования без взимания платы;
 |
| **Вспомогательные виды****разрешенного использования** |
| * Размещение объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования;
* Размещение объектов социального, коммунально-бытового назначения (ателье, парикмахерские, жилищно-эксплуатационные организации, мастерские по ремонту товаров личного и бытового потребления, иные объекты обслуживания, связанные с проживанием граждан и предназначенные для оказания бытовых услуг);
* Размещение аптек, магазинов товаров повседневного спроса;
* Размещение открытых стоянок, открытых площадок для временной парковки автотранспорта без взимания платы;
* Размещение спортивных площадок, не требующих установления санитарно-защитных зон;
* Размещение объектов благоустройства;
 |

 2). Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства зоны Ж – 3:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ***п/п*** | ***Показатель*** | ***Предельные параметры*** | ***Примечания*** |
| 1 | Этажность | не более 5 этажей | *Допускается повышение этажности многоквартирных жилых домов (не более 5 этажей) при сохранении средней этажности зоны (три этажа) в пределах планировочной структуры зоны жилой застройки малой этажности.* |
| 2 | Коэффициент застройки  | не более 0,4 | *Коэффициент плотности застройки 0,8* |
| 3 | Коэффициент озеленения | Не менее 0,1 от площади земельного участка |  |
| 3 | Площадь земельного участка, предназначенного для жилищного строительства многоквартирного дома | 1000 м2 |  |
| 4 | Площадь, занимаемая объектами, разрешение которых настоящей статьей определено в качестве вспомогательных видов разрешенного использования и условно разрешенных | не должна превышать 10 % площади квартала, иного элемента планировочной структуры зоны | *Вспомогательные строения, за исключением гаражей, располагать со стороны улиц не допускается.* |

3). Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне Ж-3:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ пп** | **Вид ограничения** | **Код участка зоны**  |
| **1. Архитектурно-строительные требования** |
|  |  |  |
| 1.1. | Минимальные расстояния между жилыми зданиями, жилыми и общественными, следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, с учетом противопожарных требований и бытовых разрывов | Все участки зоны |
| 1.2. | Доля нежилого фонда в объеме застройки квартала не должна превышать 25%. | Все участки зоны |
| 1.3. | Запрещается размещение жилых помещений в цокольных и подвальных этажах | Все участки зоны |
| 1.4. | Помещения общественного назначения, встроенные в жилые здания должны иметь входы, изолированные от жилой части здания | Все участки зоны |
|  1.5. | При размещении в жилом здании помещений общественного назначения, инженерного оборудования и коммуникаций следует обеспечивать соблюдение гигиенических нормативов, в том числе по шумозащите жилых помещений. | Все участки зоны |
| 1.6. | В жилых зданиях не допускается размещение объектов общественного назначения, оказывающих вредное воздействие на человека, в т.ч. указанные в с.2.2.1.5 РНГП № 9с. | Все участки зоны |
| 1.7. | Размещение зданий и сооружений вспомогательного назначения (трансформаторные и распределительные подстанции, тепловые пункты, насосные и пр.) должно быть компактным и не выходить за линию застройки улиц.  | Все участки зоны |
| 1.8. | Тупиковые проезды должны быть протяженностью не более 150 м и заканчиваться поворотными площадками 15х15 м, обеспечивающими возможность разворота мусоровозов, уборочных и пожарных машин | Все участки зоны |
| 1.9. | Не допускается размещать вспомогательные строения со стороны улиц | Все участки зоны |
| 1.10. |  На участках запрещается строительство закрытых автостоянок для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности, кроме автотранспорта грузоподъемностью менее 1,5 т | Все участки зоны |
| 1.11. | Расстояние от игровых площадок, площадок отдыха до мусоросборников – не менее 20 м., до границы участков жилых домов – не менее 25 м. | Все участки зоны |
| 1.12. | Иные параметры – в соответствии со СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные». | Все участки зоны |
| **2. Санитарно-гигиенические и экологические требования** |
| 2.1. | Площадь озеленения (без учета участков общеобразовательных и дошкольных образовательных учреждений) не менее 6кв.м./чел или не менее 25% площади территории | Все участки зоны |
| 2.2. | Канализование в соответствии с с.с.4.3.5,4.3.6. СП 30-102-99 | Все участки зоны |
| 2.3. | Мусороудаление с территорий жилой застройки следует проводить путем вывозки бытового мусора от площадок с контейнерами, расстояние от которых до границ участков жилых домов, детских учреждений, озелененных площадок следует устанавливать не менее 50 м, но не более 100 м. | Все участки зоны |
| 2.4. | Размер площадок должен быть рассчитан на установку необходимого числа контейнеров, но не более 5 | Все участки зоны |
| 2.5. | Вертикальная планировка территории с организаций отвода поверхностных вод | Все участки зоны |

Примечания:

Допускается блокировка хозяйственных построек (гаражей) по взаимному согласию домовладельцев.

Допускается устройство встроенных или отдельно стоящих коллективных подземных хранилищ сельскохозяйственных продуктов, площадь которых определяется заданием на проектирование.

Предприятия обслуживания, разрешенные “по праву застройки”, размещаются в первых этажах выходящих на улицы жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что загрузка предприятий и входы для посетителей располагаются со стороны улицы.

Размещение предприятий обслуживания, ведущих индивидуальную трудовую деятельность, с местом приложения труда (дом врача, дом ремесленника, дом продавца товаров повседневного спроса, дом фермера и др.) допускается при соблюдении необходимых гигиенических, экологических, противопожарных и санитарных требований, при согласовании соответствующих служб государственного надзора. При этом общая площадь помещений объектов обслуживания жилой застройки в малоэтажном многоквартирном доме не должен составлять более 15% общей площади помещений дома.

Вспомогательные строения размещать со стороны улицы не допускается.

 Требования к ограждению земельных участков: со стороны улиц ограждения должны быть прозрачными; характер ограждения и его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

Перечень условно разрешенных видов использования применяется, если размещаемые объекты соответствуют следующим условиям:

объекты связаны с удовлетворением повседневных потребностей жителей;

не причиняют вреда окружающей среде и санитарному благополучию;

не причиняют существенного неудобства жителям;

не требуют установления санитарных зон.

Площадь земельных участков условно разрешенных видов использования не должна превышать 20% от площади территориальной зоны, в которой разрешена жилая застройка, предусмотренная видами разрешенного использования, перечисленных.

Размещение гаражей боксового типа для легковых автомобилей в зоне жилых домов производить в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89\*, СП 54.13330 и СНиП 31-06.

## Статья 33. Зоны размещения объектов специального назначения

***СН - 1. Зона водозаборных сооружений***

Зона выделена для обеспечения правовых условий использования участков источниками водоснабжения, площадок водопроводных сооружений. Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией источников водоснабжения по согласованию.

1) Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне СН - 1:

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды****разрешенного использования** | **Виды запрещенного использования** |
| * Водозаборные сооружения;
* Водопроводные очистные сооружения;
* Аэрологические станции;
* Метеостанции;
* Насосные станции;
* Строительство и реконструкция коммуникаций.
 | * Котельные, трансформаторные подстанции, тепловые пункты, газораспределительные пункты и другие инженерно-технические объекты, расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон;
* Авиационно-химические работы;
* 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.
 |

 2). Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства зоны СН – 1:

 Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны СН – 1 не устанавливаются, определяются проектами планировки территории с учетом специализации предприятий.

3). Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне О-3:

Запрещается:

- посадка высокоствольных деревьев;

- все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения;

- размещение жилых и общественных зданий, проживание людей;

- выпуск в поверхностные источники сточных вод, купание, водопой и выпас скота, стирка белья, рыбная ловля, применение ядохимикатов, удобрений и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды.

На территории первого пояса здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса зоны санитарной охраны с учетом санитарного режима на территории второго пояса. В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса при их вывозе.

Допускаются рубки ухода и санитарные рубки леса.

На территории второго и третьего пояса зоны санитарной охраны поверхностных источников водоснабжения запрещается:

- отведение сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод;

- загрязнение территории нечистотами, мусором, навозом, промышленными отходами и др.;

- размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей, шламохранилищ и других объектов, которые могут вызвать химиические загрязнения источников водоснабжения;

- размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, земледельческих полей орошения, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, которые могут вызвать микробные загрязнения источников водоснабжения;

- применение удобрений и ядохимикатов;

- добыча песка и гравия из водотока или водоема, а также дноуглубительные работы;

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

- на территории третьего пояса рубка леса главного пользования и реконструкции. Допускаются только рубки ухода и санитарные рубки леса.

В пределах второго пояса зоны санитарной охраны поверхностного источника водоснабжения допускаются: птицеразведение, стирка белья, купание, туризм, водный спорт, устройство пляжей и рыбная ловля в установленных местах при обеспечении специального режима, согласованного с органами Роспотребнадзора.

***СН - 2. Зона складирования ТБО***

Полигоны твердых бытовых отходов (далее – ТБО) являются специальными сооружениями, предназначенными для изоляции и обезвреживания отходов потребления, и должны гарантировать санитарно-эпидемиологическую безопасность населения.

1) Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне СН - 2:

|  |
| --- |
| **Основные виды****разрешенного использования** |
| * Свалки;
* Полигоны твердых бытовых отходов;
* Полигоны жидких бытовых отходов;
* Зеленые насаждения.
 |
| **Вспомогательные виды****разрешенного использования** |
| * Здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения;
* Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
* Гаражи и стоянки автотранспорта.
 |

Полигоны могут быть организованы для любых по величине населенных пунктов. Рекомендуется проектирование централизованных полигонов для групп населенных пунктов. Полигоны ТБО размещаются за пределами жилой зоны, на обособленных территориях с обеспечением нормативных санитарно-защитных зон.

***СН-3. Зона кладбищ***

1) Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне СН - 3:

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды****разрешенного использования** | **Условно-разрешенные виды****использования** |
| * Действующие кладбища;
* Кладбища, закрытые на период консервации;
* Бюро похоронного обслуживания;
* Дома траурных обрядов;
* Дом поминальных обедов;
* Предприятия по изготовлению ритуальных принадлежностей;
* Общественные туалеты;
* Сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения
 | * Здания и сооружения культового назначения;
* Защитные сооружения гражданской обороны;
* Мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки
* Предприятия общественного питания.
 |
| **Вспомогательные виды****разрешенного использования** |
| * Аптечные пункты и киоски;
* Магазины, рынки по продаже ритуальной продукции;
* Здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения;
* Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
* Площадки для сбора мусора;
* Сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения.
* Стоянки автотранспорта;
* Элементы благоустройства и вертикальной планировки
* Парковки, автостоянки без взимания платы;
* Общественные туалеты.
 |

2). Параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны СН-3

|  |  |
| --- | --- |
| **Площадь земельного участка** |  |
| Максимальная | 10,0 га |
| Минимальная | 0.4 га |
| **Площадь мест захоронения** | 80 % |
| **Процент застройки** |  |
| максимальный | - |
| минимальный | - |

3). Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне СН-3:

|  |  |
| --- | --- |
| **№ пп** | **Вид ограничения** |
| **1.Общие требования** |
| 1.1 | Не разрешается размещать кладбища на территориях:* первого и второго поясов зон санитарной охраны источников централизованного водоснабжения и минеральных источников;
* первой зоны санитарной охраны курортов;
* со стоянием грунтовых вод менее двух метров от поверхности земли при наиболее высоком их стоянии, а также на затапливаемых, подверженных оползням и обвалам, заболоченных;
* на берегах озер, рек и других открытых водоемов, используемых населением для хозяйственно-бытовых нужд, купания и культурно-оздоровительных целей.
 |
| 1.2 | Участок, отводимый под кладбище, должен удовлетворять следующим требованиям:* иметь уклон в сторону, противоположную населенному пункту, открытым водоемам и водозаборным сооружениям для питьевых и хозяйственных нужд населения;
* не затопляться при паводках;
* иметь уровень стояния грунтовых вод не менее 2,5 м от поверхности земли при максимальном стоянии грунтовых вод. При уровне выше 2,5 м от поверхности земли участок может быть использован лишь для размещения кладбища для погребения после кремации;
* иметь сухую, пористую почву (супесчаную, песчаную) на глубине 1,5 м и ниже с влажностью почвы в пределах 6 - 18%;
* располагаться с подветренной стороны по отношению к жилой территории.
 |
| **2. Санитарно-гигиенические и экологические требования.** |
| 2.1 | Кладбища традиционного захоронения располагаются на расстоянии 6 м. до красных линий и на расстоянии 100м. до стен жилых домов, учреждений образования и здравоохранения (при занимаемой площади до 10 га). |
| 2.2 | Санитарно-защитная зона от закрытых и сельских кладбищ составляет 300м. |
| 2.3 | Площадь зеленых насаждений (деревьев и кустарников) должна составлять не менее 20% от территории кладбища. |

***СН-4. Зона очистных сооружений***

Зона выделена для обеспечения правовых условий использования участков очистных сооружений. Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией очистных сооружений.

1) Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне СН - 4:

|  |
| --- |
| **Основные виды разрешенного использования** |
| * станция аэрации;
* канализационные очистные сооружения;
* насосные станции
 |
| **Условно-разрешенные виды использования** |
| * строительство и реконструкция сооружений, коммуникаций и других объектов;
* землеройные и другие работы
 |

2). Параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны СН-4

|  |  |
| --- | --- |
| **Сооружения для очистки сточных вод** | **Расстояние в м при расчетной производительности очистных сооружений,****тыс. куб. м/сутки** |
| **до 0,2** | **более 0,2 до 5,0** | **более 5,0****до 50,0** | **более 50,0****до 280** |
| Насосные станции и аварийно-регулирующие резервуары | 15 | 20 | 20 | 30 |
| Сооружения для механической и биологической очистки с иловыми площадками для сброженных осадков, а также иловые площадки  | 150 | 200 | 400 | 500 |
| Сооружения для механической и биологической очистки с термомеханической обработкой осадка в закрытых помещениях  | 100 | 150 | 300 | 400 |
| Поляа) фильтрацииб) орошения  | 200150 | 300200 | 500400 | 1 0001 000 |
| Биологические пруды | 200 | 200 | 300 | 300 |

***Статья 34. Зона режимных объектов***

Зона РО - объектов особого режима - выделена для обеспечения правовых условий осуществления видов деятельности, регулирование которых осуществляется исключительно уполномоченным органом государственной власти.

В вышеуказанных зонах предусматривается размещение специальных объектов, для обеспечения функционирования которых установлены дополнительные меры безопасности (тюрьмы, военные объекты, электростанции, закрытые предприятия и организации и т.п.). Перечень, утвержденный Указом Президента Российской Федерации от 30.11.95 N 1203, п.2. В этих зонах основным видом разрешенного использования является непосредственно режимный объект, вспомогательными - объекты по обеспечению функционирования, условно-разрешенные виды отсутствуют.

## Статья 35. Природно-рекреационные зоны

Зона предназначена для организации природно-рекреационных территорий, используемых в целях кратковременного отдыха, проведения досуга населения, а также сохранения природных территорий.

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 и др.) 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.

***Р-1. Зона особоохраняемых природных территорий***

Режим охраны природных территорий определяется федеральным законом «Об особо охраняемых природных территориях» от 14.13.95г. №33-ФЗ, иными законодательными документами.

Разрешается ограниченное строительство объектов, необходимых для содержания территории и деятельности хозяйствующих субъектов, не противоречащей установленному назначению территории. Допустимые виды использования каждого памятника природы устанавливается в зависимости от его характера и состояния и указывается в паспорте памятника природы.

На территориях памятников природы запрещается всякая деятельность, влекущая за собой нарушения сохранности памятников природы. Не допускается изменение ландшафта, кроме изменений, связанных с восстановлением нарушенных природных объектов.

В целях защиты особо охраняемых природных территорий от неблагоприятных антропогенных воздействий на прилегающих к ним участках земли и водного пространства создаются охранные зоны, с регулируемым режимом хозяйственной деятельности. Рекомендуемая охранная зона от отдельных объектов, охраняемых ландшафтов – 100 м.

***Р-2. Зона лесов, лесопарков***

Зона выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства лесов, обеспечение их рационального использования.

1) Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Р-2:

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды****разрешённого использования** | **Условно-разрешённые** **виды использования** |
| * лесные массивы;
 | * киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания;
* общественные туалеты;
* спортивные и игровые площадки.
 |
| **Вспомогательные виды****разрешённого использования** |
| * малые архитектурные формы;
* площадки для мусоросборников**.**
 |

2). Параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны Р-2:

|  |
| --- |
| Баланс территории % от общей площади зоны  |
| Зеленые насаждения | 93 - 97 |
| Дорожная сеть, спортивные и игровые площадки | 2 - 5 |
| Обслуживающие сооружения, хозяйственные постройки | 2 |

***Р-4. Зона отдыха, досуга, туризма на природно-рекреационных территориях***

1) Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Р-4:

Зона выделена для обеспечения правовых условий использования существующего естественного и искусственного озеленения, а также объектов, предназначенных для отдыха, досуга и туризма.

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды****разрешённого использования** | **Условно-разрешённые** **виды использования** |
| * участки лесонасаждений;
* туристические и спортивные базы;
* дома и базы отдыха;
* санатории, профилактории, оздоровительные центры, лагеря;
* пляжи;
* велотреки;
* гостиницы, мотели, кемпинги;
* предприятия общественного питания;
* торговые киоски и временные торговые павильоны, в т. ч. общественного питания;
* спортзалы, бассейны;
* спортивные школы;
* спортклубы;
* стадионы, спортивные комплексы;
* спортплощадки, теннисные корты;
* пруд;
* парковки и открытые автостоянки без взимания платы.
 | * парковки автотранспорта без взимания платы;
* магазины;
* аптеки;
* антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.
 |
| **Вспомогательные виды****разрешённого использования** |
| * общественные туалеты;
* сооружения, хозяйственные постройки, сопутствующие основным видам использования;
* участковые пункты милиции;
* пункты оказания первой медицинской помощи;
* объекты пожарной охраны.
 |

2). Параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны Р-4:

1. Зеленые насаждения – не менее 60 % от общей площади участка.

2. Аллеи и дороги – 10-15 % от общей площади участка.

3. Площадки – 8-12 % от общей площади участка.

4. Сооружения – 5-7 % от общей площади участка.

5. Парковки – не более 5% от общей площади участка.

Предельные размеры земельных участков определяются проектами планировки территории.

 3). Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне Р - 4:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ пп** | **Вид ограничения** | **Код участка зоны**  |
| **1.Архитектурно-строительные требования** |
| 1.1 | Объекты, размещаемые в территориальной зоне, должны соответствовать основным видам разрешенного использования на 25 % площади территории. До 25% территории допускается использовать для размещения объектов, назначение которых определено настоящими Правилами в качестве вспомогательных.  | Все участки зоны |
| 1.2 | Новое строительство на данной территории может быть осуществлено только в соответствии с основными видами разрешенного использования, в случае если до 25% территории используются не в соответствии с ее основным назначением. | Все участки зоны |
| 1.5 | Рекреационные места должны иметь повышенную степень долговечности и качество элементов внешнего благоустройства и инженерного оборудования | Все участки зоны |
| **2. Санитарные и экологические требования.** |
| 2.1 | Рекреационные места иметь нормативную степень озеленения  | Все участки зоны |
| 2.2 | Прокладка магистральных инженерных коммуникаций на территории участков допускается в исключительных случаях, при отсутствии другого технического решения. | Все участки зоны |
| **3. Защита от опасных природных процессов.** |
| 3.1 | Организация отвода поверхностных вод по лоткам проездов к дождеприемникам, установленным в пониженных местах и вдоль улиц. | Все участки зоны |
| 3.2 | При возведении капитальных зданий проведение дополнительных инженерно-геологических изысканий. | Все участки зоны |

**Статья 36. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур**

Зона выделяется для размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктур, режим использования территории определяется в соответствии с назначением объекта согласно требованиям специальных нормативов и правил. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, инженерного оборудования.

***ИТ. Зона объектов транспортной инфраструктуры***

1) Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне ИТ:

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды****разрешенного использования** | **Условно-разрешенные** **виды использования** |
| * Объекты транспорта;
* Гаражи и стоянки для хранения автомобилей;
* Объекты автосервиса;
* Автозаправочные станции с объектами обслуживания (магазины, кафе) и без них;
* Автостанция;
* Гостиница, мотель, кемпинг;
* Станция технического обслуживания, здания для производства мелкого аварийного ремонта;
* Моечный пункт;
* Остановочные павильоны;
* Диспетчерские пункты и прочие сооружения по организации движения;
* Автобусные парки;
* Автокомбинаты;
* Отстойно-разворотные площадки общественного транспорта;
* Транспортные агентства по предоставлению транспортных услуг;
 | * Офисы;
* Рекламные конструкции;
* Предприятия общественного питания;
 |
| **Вспомогательные виды****разрешенного использования** |
| * Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования;
* Магазины;
* Открытые охраняемые площадки для стоянки легковых и грузовых автомобилей;
* Туалеты;
* Здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения;
* Площадки для сбора мусора;
* Благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм;
* Объекты гражданской обороны;
* Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.).
 |

2). Параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны ИТ:

 Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны ИТ не устанавливаются, определяются проектами планировки территории с учетом специализации предприятий.

3). Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне ИТ:

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне ИИ зоны ИТ не устанавливаются.

## Статья 37. Производственные зоны

1. Производственные зоны предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, обеспечивающих их функционирование объектов инженерной и транспортной инфраструктур, а также для установления санитарно - защитных зон таких объектов.

2. Благоустройство территорий производственных зон осуществляется за счет собственников производственных объектов.

3. В санитарно - защитной зоне промышленных, коммунальных и складских объектов не допускается размещение жилых домов, дошкольных образовательных учреждений, общеобразовательных учреждений, учреждений здравоохранения, учреждений отдыха, физкультурно - оздоровительных и спортивных сооружений, садоводческих, дачных и огороднических кооперативов, а также производство сельскохозяйственной продукции.

***П-1. Зона производственных объектов I-II класса вредности***

1) Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне П - 2:

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды****разрешенного использования** | **Условно-разрешенные виды****разрешенного использования** |
| * Промышленные предприятия I - II класса вредности,
* Объекты складского назначения различного профиля;
* Объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
* Производственно-лабораторные корпуса;
* Офисы, конторы;
* Гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
* Гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
* Станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
* Объекты пожарной охраны
 | * Проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации, связанные с обслуживанием предприятий;
* Санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья
 |
| **Вспомогательные виды****разрешенного использования** |
| * Автозаправочные станции;
* Открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
* Автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей
 |

2). Параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны П-1:

- Коэффициент застройки территории – 65% от площади земельного участка.

- Коэффициент озеленения территории – не менее 15% от площади земельного участка;

- Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) - не более 15% от площади земельного участка.

- Предельные размеры земельных участков, равно как и отступы объектов

капитального строительства от границ земельных участков и красных линий застройки определяются проектами планировки территории с учетом специализации предприятий.

 3). Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне П - 1:

В санитарно - защитной зоне промышленных, коммунальных и складских объектов не допускается размещение жилых домов, дошкольных образовательных учреждений, общеобразовательных учреждений, учреждений здравоохранения, учреждений отдыха, физкультурно - оздоровительных и спортивных сооружений, садоводческих, дачных и огороднических кооперативов, а также производство сельскохозяйственной продукции.

## Статья 38. Зоны сельскохозяйственного использования

1. В пределах границ поселений выделяются зоны сельскохозяйственного использования, занятые пашнями, садами, виноградниками, огородами, сенокосами, пастбищами, а также сельскохозяйственными зданиями, строениями, сооружениями, и зоны сельскохозяйственного назначения, предназначенные для ведения сельскохозяйственной деятельности.

2. Территории указанных зон могут быть использованы в целях ведения сельского хозяйства до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральным планом и правилами застройки.

***СХ-1. Зоны сельскохозяйственного использования***

**Основные виды разрешенного использования:**

* Пашни
* сенокосы;
* пастбища для выпаса домашнего скота;
* сады фруктовых деревьев и плодово-ягодных кустарников;
* питомники
* огороды;
* лесозащитные насаждения
* палисадники;
* ЛПХ;

***СХ-2. Зона объектов сельскохозяйственного производства***

1) Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне СХ-2:

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды****разрешенного использования** | **Вспомогательные виды****разрешенного использования** |
| * Животноводческие фермы различного профиля;
* Растениеводческие фермы;
* Производственные и складские предприятия сельского хозяйства;
* Цеха по переработке и хранению сельскохозяйственной продукции;
* Предприятия по техническому обслуживанию и ремонту сельскохозяйственных машин и автомобилей;
* Ветеринарные учреждения;
* Теплицы;
* Питомники.
 | * Административные помещения;
* Хозяйственные корпуса;
* Объекты инженерной инфраструктуры;
* Гаражи для хранения сельскохозяйственной техники;
* Площадки для мусоросборников;
* Помещения для охраны;
* Противопожарные водоемы.
 |

**Условно разрешенные виды использования:**

- магазины по продаже производимой продукции.

2). Параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны СХ-2:

1. Предельные размеры земельных участков, параметры застройки и использование объектов недвижимости определяются специальными отраслевыми нормативами.

2. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений устанавливается на основании технико-экономического обоснования проекта строительства.

## Статья 39. Прочие зоны

***ТОП. Территории общего пользования***

К ТОП относятся площади, улицы, проезды, набережные, бульвары, автомобильные дороги, скверы, городские сады и парки, городские леса, лесопарки, водные объекты общего пользования, пляжи, береговые полосы водных объектов общего пользования, если указанные объекты не переведены в установленном порядке на основании проектов планировки из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

1) Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне ТОП:

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды****разрешенного использования** | **Вспомогательные виды****разрешенного использования** |
| - размещение автомобильных дорог и тротуаров в границах населенных пунктов;- размещение парков, скверов, бульваров;-размещение набережных и других мест, постоянно открытых для посещения без взимания платы | - общественные туалеты;-киоски, временные павильоны розничной торговли;- парковки. |

2). Параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны ТОП:

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны ТОП не устанавливаются, определяются проектами планировки территории.

## Статья 40. Зоны перспективного градостроительного развития

***Жп. Зона жилой застройки (перспективная)***

***Пп. Зона производственных объектов (перспективная)***

***Рп. Зона природно-рекреационных территорий (перспективная)***

Зоны развития застройки выделены для формирования районов с возможностью определения соответствующих параметров застройки и набора услуг по мере принятия решений о развитии территории администрацией муниципального образования либо по инициативе физических и юридических лиц. Списки видов использования, предельные параметры разрешенного строительства определяются настоящими Правилами применительно к каждой зоне.»