Совет депутатов

муниципального образования

 Марьевский сельсовет

 Сакмарского района

 Оренбургской области

 третьего созыва

 РЕШЕНИЕ № 50

 от 23 декабря 2016 года

 с. Марьевка

О внесении изменений в решение Совета депутатов

муниципального образования Марьевский сельсовет

 Сакмарского района Оренбургской области от 19 декабря 2014 года№ 147

«Об утверждении Правил землепользования и застройки

муниципального образования Марьевский сельсовет

Сакмарского района Оренбургской области»

На основании, статьи 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьи 14 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», заключения о результатах публичных слушаний по рассмотрению проекта внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования Марьевский сельсовет Сакмарского района Оренбургской области, утвержденного постановлением администрации муниципального образования Марьевский сельсовет Сакмарского района Оренбургской области от 26.10.2016 № 34, руководствуясь Уставом муниципального образования Марьевский сельсовет Сакмарского района Оренбургской области, Совет депутатов решил:

 1. Внести изменения в Решение Совета депутатов муниципального образования Марьевский сельсовет Сакмарского района Оренбургской области от 19 декабря 2014года № 147 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования Марьевский сельсовет Сакмарского района Оренбургской области**»** следующие изменения:

1.1. «Раздел 13. Градостроительные регламенты о видах использования территории» и « Раздел 14. Дополнительные градостроительные регламенты в зонах с особыми условиями использования» Части III. «Градостроительные регламенты» Правил землепользования и застройки муниципального образования Марьевский сельсовет Сакмарского района Оренбургской области изложить в редакции согласно приложения к настоящему решению.

2. Контроль за исполнением решения оставляю за собой

3. Настоящее решение вступает в силу после его официального опубликования.

 Глава муниципального образования С.А.Руднев

Приложение к решению Совета депутатов

от 23.12.2016 №50

Часть III. Градостроительные регламенты.

РАЗДЕЛ 13. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ О ВИДАХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Статья 13.1. Общие положения.

Решения по землепользованию и застройке принимаются в соответствии с генеральным планом развития МО сельского поселения Марьевский сельсовет, иной градостроительной документацией и на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же зоне земельные участки, иные объекты недвижимости и независимо от форм собственности.

Регламенты устанавливают разрешенные виды использования земельных участков и иных объектов недвижимости применительно к различным зонам, а также допустимые изменения объектов недвижимости при осуществлении градостроительной деятельности, на основе действующих нормативных документов, основными из которых являются: федеральные законодательные акты, постановления Правительства РФ, постановления Главы Правительства Оренбургской области и местной нормативной базы, требования СНиПов, СанПиНов и т. д.

Статья 13.2. Перечень градостроительных регламентов и территориальных зон.

Регламенты градостроительной деятельности в выделенных зонах представлены в табличной форме и включают перечень мероприятий и рекомендуемый вид использования с элементами строительного зонирования (по застроечным показателям и некоторым параметрам строительных изменений) в соответствии со следующими основными требованиями:

Виды разрешенного использования, в том числе:

* основные виды разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости;
* вспомогательные виды разрешенного использования;
* условно разрешенные виды использования;

Параметры разрешенного строительства, реконструкция объектов капитального строительства, в т.ч.:

* архитектурно-строительные требования;

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

* санитарно-гигиенические и экологические требования;
* защита от опасных природных процессов;
* охрана культурного наследия.

Градостроительный регламент по видам разрешенного использования недвижимости включает:

* основные виды разрешенного использования недвижимости, которые при условии соблюдения строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, иных обязательных норм требований не могут быть запрещены;
* виды использования недвижимости, которые могут быть разрешены при соблюдении определенных условий (условно разрешенные), для которых необходимо получение специальных согласований.
* вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

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

Объекты коммунального хозяйства, необходимые для инженерного обеспечения нескольких земельных участков (электроподстанции закрытого типа, распределительные пункты и подстанции, трансформаторные подстанции, котельные тепловой мощностью до 200 Гкал/час, центральные или индивидуальные тепловые пункты, насосные станции перекачки, повысительные водопроводные насосные станции, регулирующие резервуары) относятся к **разрешенным видам использования на территории всех зон** при отсутствии норм законодательства, запрещающих их применение.

В соответствии с Градостроительным кодексом (ст. 36 п.4) действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия и вновь выявленных памятников истории и культуры, занятые линейными объектами (улицы, дороги, инженерные коммуникации) и территории общего пользования, включенные в красные линии, (парки, скверы, набережные).

Приведенные градостроительные регламенты для зон инженерно-транспортных инфраструктур в части видов разрешенного использования распространяются на земельные участки зоны только в случае, если указанные участки не входят в территории общего пользования и использования которых определяется уполномоченными органами исполнительной власти в соответствии с их целевым назначением и действующими нормативно-техническими документами.

Информационные источники регламентов:

* СНиП 2.07.01.-89\* Планировка и застройка городских и сельских поселений.
* СП 30-102-99 Планировка и застройка территории малоэтажного жилищного строительства.
* МДС 30-1.99 Методические рекомендации по разработке схем зонирования городов.
* «Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГК РФ по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», фондом «Градостроительные реформы», 2006 г.
* СНиП 31-05-2003 «Общественные здания административного назначения».
* СНиП 21-02-99 «Стоянки автомобилей».
* СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий и иных объектов».
* ФЗ №27 от 30.12.2006 г. «О розничных рынках и внесении изменений в трудовой Кодекс РФ».

Статья 13.3. Перечень территориальных зон.

|  |
| --- |
| **I. Жилые зоны.** |
| Ж1Жст | – Зона индивидуальноймалоэтажной жилой застройки.-- Зона индивидуальной жилой застройки в зоне особого строительного режима |
|  |  |
| **II. Общественно-деловые зоны.** |
| О 1 | – Зона делового, коммерческого и общественного назначения. |
| О 2 | – Зона торговли, мелкого производства и обслуживания. |
| О 3 | – Зона учреждений здравоохранения. |
| О 4 | –Зона образовательных учреждений. |
|  |  |
|  |  |
| **III. Зоны инженерной и транспортнойинфраструктуры.** |
| ИС 1 | – Сооружения инженерных сетей, коммуникаций и объектов, связанных с их обслуживанием. |
| ИС 2Р 1Р2Р 3 | –Зона улично-дорожной сети.**IV. Рекреационные зоны**- Зона зеленых насаждений общего пользования- Зона спортивных объектов.- Зона водных объектов |
| **V. Зоны сельскохозяйственного назначения.** |
| С 1 | – Зона садоводства, огородничества, личных подсобных хозяйств. |
|  |
| **VI. Зоны специального назначения.** |
| СП 1 | –Зона зелёных насаждений специального назначения (санитарно-защитные зоны) |
| СП 2 | –Зона водозаборных сооружений |
|  |  |
| **VII. Производственные зоны** |
| П1П2 | – Зона промышленных предприятий IV-Vкласса санитарной вредности, - Зона производственных, коммунально-складских объектов |

Статья 13.4. Жилые зоны.

**Индекс зоныЖ 1.**

**Индивидуальная застройка.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Тип регламента | Содержание регламента |
| 1 | 2 | 3 |
| Виды разрешенного использования |
| 1. | Основные виды разрешенного использования. | * Отдельно стоящие жилые дома усадебного типа для индивидуального жилого строительства;
* Блокированные жилые дома для жилого строительства.
 |
| 2. | Вспомогательные виды разрешенногоиспользования. | * Объекты обслуживания повседневного пользования;
* Гаражи индивидуальных машин или стоянки на 1-3 машино-мест на одну семью.
* Детские игровые площадки, площадки для отдыха взрослого населения.
* Общеобразовательные школы, объекты дошкольного воспитания, пункты первой медицинской помощи.
* Объекты религиозного назначения.
* Хозяйственные постройки.
* Сооружения, связанные с выращиванием цветов, фруктов, овощей (теплицы, парники, оранжереи).
* Сады, огороды, водоемы.
* Бани, сауны, надворные туалеты при условии канализования стоков.
 |
|  3. | Условно разрешенные виды использования. | * Временные павильоны розничной торговли\*.
* Объекты индивидуальной трудовой деятельности (слесарные, ремонтные мастерские) без нарушения принципов добрососедства\*.
* Секционная застройка для муниципального строительства.
 |
| Параметры разрешенного строительства, реконструкция объектов капитального строительства |
| 4. | Архитектурно-строительные требования | * Минимальный размер земельных участков для индивидуального строительства – 0,03 га.
* Максимальный размер земельных участков – 0,30 га.
* От красной линии улиц расстояние до жилого дома – не менее 5 м.; от красной линии проездов – не менее 3 м.
* Минимальное расстояние от границ землевладений до строений, а также между строениями: от границ соседнего участка до основного строения – 3 м., хозяйственных и прочих построек – 1м., открытой стоянки – 1 м., отдельно стоящего гаража – 1 м.
* В исторической части сложившейся застройки – минимальные расстояния между участками и строениями – по сложившейся линии застройки и в соответствии с градостроительным планом и (или) техническим паспортом земельного участка, не нарушая принципов добрососедства.
* Минимальное противопожарное расстояние между зданиями, а также между крайними строениями и группами строений на приквартирных участках принимать по табл.1 приложение 1 СНиП 2.07.01-89\*.
* Предельное количество этажей для всех основных строений – до 3 включительно.
* Для всех вспомогательных строений предельное количество этажей – 1.
* Максимальный процент застройки – не более 50%.
* Иные параметры – в соответствии со СНиП 31-02-2001 «Дома жилые одноквартирные».
* Объем и качество строительства, оснащение инженерным оборудованием, внешнее благоустройство земельного участка, его озеленение должны соответствовать утвержденному градостроительному плану.
* Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.
* Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом требований, приведенных в приложении СНиП 2.07.01-89\*.
* Ограждение земельных участков со стороны улиц должно быть единообразным как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы. Материал ограждения, его высота должны быть согласованы с отделом строительства и ЖКХ Администрации Сакмарскогорайона.
* Архитектурно-планировочная структура новых массивов жилой застройки должна быть увязана по своим размерам и пропорциям с существующей застройкой.
* Секционная застройка осуществляется при условии соответствующего архитектурно-планировочного обоснования и проектных проработок как минимум в пределах квартала, с соблюдением прав собственников смежных участков.
* При размещении учреждений и предприятий обслуживания на территории малоэтажной застройки следует учитывать требования следующих документов: СНиП 2.07.01-89\*,ВСН 62-91,СП 30-102-99.
 |
| Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства. |
| 5. | Санитарно-гигиенические и экологические требования | * Водоснабжение следует производить от централизованных систем в соответствии со СНиП 2.04. 02;
* Подключение к централизованной системе канализации или местное канализование;
* Санитарная очистка территории;
* Обустройство и озеленение прилегающих к земельным участкам тротуаров и газонов.
* Мусороудаление осуществлять путем вывоза бытовых отходов в контейнерах со специальных площадок, расстояние от которых до границ участков жилых домов, детских учебных заведений, игровых площадок и площадок отдыха не менее 20 метров.
* На жилых территориях расположенных в границах санитарно-защитных зон действуют дополнительные регламенты зон с особыми условиями использования в соответствии со статьей 13.3 и 13.5.
 |
| 6. | Защита от опасных природных процессов. | * Проведение мероприятий по инженерной подготовке территории, включая вертикальную планировку с организацией отвода поверхностных вод.
* Мониторинг уровня положения грунтовых вод;
* На территориях расположенных в границах водоохранных зон действуют дополнительные регламенты зон с особыми условиями использования в соответствии со статьей 13.1.
* На территориях, подверженных подтоплению, градостроительное освоение возможно при обязательном инженерно-строительном обосновании и проведению предварительной инженерной подготовки. Соблюдение требований дополнительных регламентов в соответствии со ст. 13.2 настоящих Правил.
 |

\*Объекты указанных видов использования могут размещаться, как правило, на земельных участках, примыкающих к красным линиям улиц и дорог, являющихся территориями общего пользования.

**Индекс зоныЖст.**

**Зона особого строительного режима.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 |
| Виды разрешенного использования |
| 1 | Основные виды разрешенного использования. | * Отдельно стоящие жилые дома усадебного типа;
* Блокированные жилые дома;
* Многоквартирные жилые дома.
* Учреждения медицинского обслуживания\*.
* Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания \*.
* Почта, телеграф, телефон\*.
* Финансово-кредитные объекты\*.
* Зеленые насаждения.
 |
| 2. | Вспомогательные виды разрешенногоиспользования. | * Отдельно стоящие гаражи и автостоянки.
* Площадки для хозяйственных целей, площадки отдыха и детские площадки.
* Объекты пожарной охраны.
 |
| 3. | Условно разрешенные виды использования. | * Отделения, участковые пункты милиции\*.
* Павильоны и киоски временной розничной торговли\*.
* Парковки перед объектами обслуживания.
 |
| Параметры разрешенного строительства, реконструкция объектов капитального строительства |
| 4. |  Архитектурно-строительныетребования. | * Общая стоянка транспортных средств при учреждениях и предприятиях обслуживания принимаются из расчета – на 100 единовременных посетителей – 7-10 машино-мест.
* Расстояние между домами внутри квартала (группы домов) принимаются в соответствии с нормами противопожарной безопасности и нормами инсоляции.
* Предельная высота жилых зданий – 5;
* Удельные размеры площадок для хозяйственных целей – 0,3 м2/чел., 1 контейнер на 10-15 семей.
* Расстояние до границ участков жилых домов, ДДУ, игровых площадок, озелененных площадок – не менее 20м., но не более 100 м.
* Коэффициент застройки –не более 80 %.
* Иные параметры – в соответствии со СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные».
* По всем предлагаемым площадкам нового строительства – решение вопросов социального, культурно-бытового обслуживания, инженерного обеспечения, внешнего благоустройства и озеленения территории.
 |
| Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства. |
| 5. | Санитарные и экологическиетребования. | * Площадь озелененных территорий жилых кварталов не менее 6 кв. м/чел (без учета участков школ и детских дошкольных учреждений).
* Благоустройство территории в соответствии с проектом планировки.
* Санитарная очистка территории.
* Расстояние от игровых площадок, площадок для отдыха до площадок для мусоросборников – не менее 20 метров, до границы участков жилых домов – не менее 25 метров.
 |
| 6. | Защита от опасных природных процессов. | * Оповещение о чрезвычайных ситуациях;
* Мониторинг состояния природных и техногенных факторов воздействия на окружающую среду жилой застройки;
* Мониторинг уровня положения грунтовых вод в целях исключения случаев подтопления;
* Организация стока поверхностных вод;
* При возведении новых капитальных зданий, проведение дополнительных инженерно-геологических изысканий;
* Мероприятия по защите от подтопления.
 |

\*Объекты указанных видов использования могут размещаться, как правило, на земельных участках, примыкающих к красным линиям улиц и дорог, являющихся территориями общего пользования.

Статья 13.5. Общественно-деловые зоны.

**Индекс зоны О 1.**

**Зона делового, коммерческого и общественного назначения (общепоселковыйцентр)**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 |
| Виды разрешенного использования |
| 1. |  Основные виды разрешенного использования. | Многофункциональное использование территории с преимущественным размещением основных учреждений административного, делового, культурно-просветительского и развлекательного характера, включая:* Административные, управленческие учреждения.
* Юридические учреждения.
* Коммерческие учреждения, офисы, конторы и другие предприятия бизнеса, отделения банков, кредитно-финансовые учреждения.
* Кинотеатры, клубы, музеи, выставочные залы, библиотеки.
* Гостиницы.
* Аптеки и поликлинические отделения.
* Спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения.
* Средние, специальные учебные заведения.
* Почтовые отделения, отделения связи.
* Торговые центры.
* Рестораны, бары, кафе, закусочные.
* Объекты бытового обслуживания.
* Отделения по предоставлению услуг сотовой связи.
* Жилая застройка.
* Рекреационные территории.
 |
| 2. | Вспомогательные виды разрешенного использования. | * Объекты дошкольного воспитания, школы.
* Парковки, автостоянки.
* Объекты пожарной охраны.
* Общественные туалеты.
* Элементы визуальной информации.
 |
| 3. | Условно разрешенные виды использования. | * Виды недвижимости (предприятия обслуживания), требующие по нормам больших автостоянок, более чем на 20 автомобилей.
* Спортивные и развлекательные комплексы.
* Общежития.
* Гаражи и стоянки на отдельных земельных участках.
* Павильоны и киоски временной торговли.
* Общественные туалеты.
 |
| Параметры разрешенного строительства, реконструкция объектов капитального строительства |
| 4. | Архитектурно-строительные требования. | * Минимальный размер земельных участков определяются в соответствии с проектом планировки и СНиП 2.07.01-89\* Приложение 3, 7.
* Минимальные отступы от красной линии улиц - в соответствии с проектом планировки:
* Высота зданий и максимальный процент застройки определяется проектом планировки.
* Иные параметры принимаются в соответствии с проектом планировки и со СНиП 31-05-2003 «Общественные здания административного назначения».
* Общая стоянка транспортных средств при учреждениях и предприятиях обслуживания принимаются из расчета – на 10 единовременных посетителей –1 машино-место и 15-20 велосипедов и мопедов.
* Удельный размер площадок для стоянок автомобилей 25м2/1м-м. Иные параметры в соответствии со СНиП 21.02.99 «Стоянки автомобильные».
* Новое и реконструируемое строительство вести на конкурсной основе, по индивидуальным проектам и соблюдением регламентов зон охраны объектов культурного наследия.
* Формирование общественно-деловой зоны должно

осуществляться комплексно, включая: организацию системы взаимосвязанных пространств-площадок (для отдыха, спорта и т.д.) и пешеходных путей, инженерное обеспечение, внешнее благоустройство и озеленение.* Применение высококачественных материалов для отделки фасадов.
* В общественных зданиях и сооружениях следует создавать равные возможности получения услуг всеми категориями населения, в том числе и маломобильными, согласно (СП 31-102-99).
 |
| Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства. |
| 5. | Санитарно-гигиенические и экологические требования. | * Благоустройство территории в соответствии с проектом планировки.
* Организация покрытия дорог и тротуаров с применением долговечных материалов, допускающих механическую чистку, уборку и надлежащее содержание их в процессе эксплуатации.
* Рекреационные места у общественных зданий должны иметь повышенную степень долговечности и качества элементов внешнего благоустройства и инженерного оборудования, а также достаточную степень озеленения (30 % от незастроенной площади участка).
* Для защиты корней деревьев от вытаптывания – устройство на поверхности почвы железных и бетонных решеток, мощение булыжником (на ширину кроны), кольцевые скамейки.
* Устройство бордюрного обрамления проезжей части улиц, тротуаров, газонов.
* Санитарная очистка и централизованноеканализование.
 |
| 6. | Защита от опасных природных процессов. | * Организация поверхностного стока с отводом поверхностных вод по лоткам проездов.
* При возведении капитальных зданий проведение дополнительных инженерно-геологических изысканий.
 |

**Индекс зоны О 2.**

**Зона оптовой торговли, мелкого производства и обслуживания.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 |
| Виды разрешенного использования |
| 1. | Основные виды разрешенного использования. | Объекты торгового назначения общепоселкового значения, ориентированные на удовлетворение потребностей населения в приобретении товаров и продуктов питания повседневного, и периодического спроса:* Магазины, торговые комплексы, филиалы торговых домов;
* Предприятия общественного питания;
* Киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли;
* Лаборатории по проверке качества продукции.
 |
| 2. | Вспомогательные виды разрешенного использования. | * Администрация и конторы, связанные с эксплуатацией объекта торгового назначения;
* Гостиницы;
* Объекты пожарной охраны;
* Отделения, участковые пункты милиции и пункты охраны общественного правопорядка;
* Парковки;
* Общественные туалеты;
* Скверы и участки зеленых насаждений.
 |
| Параметры разрешенного строительства, реконструкция объектов капитального строительства |
| 3. | Условно разрешенные виды использования. | * Отделения банков;
* Коммунальные предприятия;
* Оптовая торговля «с колес»;
* Наземные гаражи и автостоянки на отдельных участках;
* Развлекательные учреждения.
 |
| 4. | Архитектурно-строительные требования. | * Предельная минимальная и (или) максимальная площадь земельных участков, высота зданий и процент застройки определяются в соответствии с проектом планировки.
* Размер земельных участков для гаражей и автостоянок - в соответствии с проектом планировки и СНиП 2.07.01-89\*.
* Формируемая зона должна иметь удобные транспортные связи с другими населёнными пунктами;
* Парковки и открытые площадки для легковых автомобилей в соответствии с нормами СНиП 2.07.01-89\* и СНиП 21-02-99.
* Устройство пандусов в местах перепада для обеспечения удобного проезда маломобильного населения.
 |
| Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства. |
| 5. | Санитарные и экологические требования. | * Благоустройство и санитарная очистка территории.
 |
| 6. | Защита от опасных природных процессов. | * Организация отвода поверхностных вод по лоткам проездов к дождеприемникам, установленным в пониженных местах и вдоль улиц;
* При возведении капитальных зданий дополнительные инженерно-геологические изыскания.
 |

**Индекс зоны О3.**

**Зона учреждений здравоохранения.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 |
| Виды разрешенного использования |
| 1. |  Основные виды разрешенного использования. | * Больницы, поликлиники, фельдшерские пункты, аптеки.
 |
| 2. | Вспомогательные виды разрешенногоиспользования. | * Сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств специального назначения.
* Парки, скверы.
* Объекты религиозного назначения.
* парковки, открытые автостоянки.
 |
| 3. | Условно разрешенные виды использования. | * Магазины товаров первой необходимости.
* Киоски, временные павильоны розничной торговли.
* Жилые дома для медицинского и обслуживающего персонала.
 |
| Параметры разрешенного строительства, реконструкция объектов капитального строительства |
| 4. | Архитектурно-строительные требования. | * Минимальные размеры земельного участка определяется в соответствии с проектом планировки и СНиП 2.07.01-89\* приложением 7.
* Максимальный процент застройки определяется проектом планировки.
* Минимальные отступы от красных линий до границ земельных участков определяются в соответствии с проектом планировки.
 |
| Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства. |
| 5. | Санитарно-гигиенические и экологические требования. | * Рекомендуемая площадь озеленения земельного участка – 50 % территории.
* При размещении поликлиник, женских консультаций, стоматологических кабинетов, встроенных в жилые дома – строгое соблюдение гигиенических и санитарных требований в соответствии с существующими нормативными документами при согласовании с ТО ТУ Роспотребнадзора.
* Лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования не допускается размещать на территориях санитарно-защитных зон (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03).
 |

**Индекс зоны О4.**

**Зона размещения образовательных учреждений.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 |
| Виды разрешенного использования |
| 1. | Основные виды разрешенные использования . |  - Общеобразовательные школы, детские сады. |
| 2. |  Вспомогательные виды разрешенногоиспользования. | * Общежития, связанные с учебными заведениями.
* Хозяйственные участки, производственные базы и мастерские учебных заведений; физкультурно-оздоровительные комплексы; клубные помещения многофункционального назначения: библиотеки, архивы, информационные центры.
* Предприятия торговли, общественного питания, связанные с обслуживанием учебных заведений.
* Аптеки, пункты оказания первой медицинской помощи.
* Озеленение.
 |
| 3. | Условно разрешенные виды использования.  | * Сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств.
* Магазины товаров первой необходимости.
* Киоски, временные павильоны розничной торговли.
 |
| Параметры разрешенного строительства, реконструкция объектов капитального строительства |
| 4. | Архитектурно-строительные требования  | * Минимальные размеры земельных участков определяется в соответствии с проектом планировки и СНиП 2.07.01-89\* приложением 7 и СНиП 2.08-89\* «Общественные здания и сооружения».
* Высота зданий и максимальный процент застройки определяется проектом планировки.
* Открытые автостоянки и парковки в соответствии со СНиП 21.02-99 «Стоянки автомобильные».
* Рекомендованный уровень озелененности (% озеленения от общей площади объекта) территорий техникумов и профтехучилищ – 45-50%.
* При проектировании и строительстве учитывать требования СНиП 2.08.02-89\* и проектов планировки.
 |
| Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства. |
| 5. | Санитарно-гигиенические и экологические требования | * Минимальное расстояние между учебными корпусами и проезжей частью– 25 м.
 |

Статья 13.6. Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры

**Индекс зоны ИС 1**

Сооружения инженерных сетей, коммуникаций и объектов,

связанных с их обслуживанием.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 |
| Виды разрешенного использования |
| 1. | Основные виды разрешенного использования. | * Головные сооружения инженерной инфраструктуры (эл. подстанции, котельные, газораспределительные станции).
 |
| 2. | Вспомогательные виды разрешенного использования. | * Открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей.
* Площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей.
* Озеленение.
 |
| 3. | Условно разрешенные виды использования. | * Складские объекты.
* Гаражи и стоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей.
 |
| Параметры разрешенного строительства, реконструкция объектов капитального строительства |
|  | Строительные и санитарно-экологические требования | * Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства - в соответствии с проектом планировки, СНиП 2.04.02-84 «Водоснабжение. Наружные сети о сооружения», СНиП 2.04.03-85 «Канализация. Наружные сети и сооружения», СНиП 2.04.08-87 «Газоснабжение», СНиП 2.04.07-86\* «Тепловые сети».
* Гаражи предприятий следует предусматривать только для специализированных автомобилей.

а) Трассы линий электропередач:* Правовой режим охранных зон электрических сетей устанавливается в соответствии с ГОСТ 12.1.051-90 Система стандартов безопасности труда, электробезопасноти.

Охранные зоны электрических сетей устанавливаются вдоль воздушной линии электропередачи в виде земельного участка и воздушного пространства, ограниченного вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линий от крайних проводов при не отклоненном их положении на расстоянии:для линий напряжением: 110 киловольт – 20 метров;35 киловольт – 15 метров.Земельные участки, включенные в состав охранных зон линий электропередачи, не подлежат изъятию у собственников земельных участков и землепользователей но используются ими с обязательным соблюдением требований Правил.* Проекты транзитных и магистральных сетей разрабатываются в соответствии с утвержденными проектами развития отраслевых систем.

б) Поселковые инженерные коммуникации:* Разработка проектов инженерных сетей должна вестись в соответствии со строительными нормами и правилами в увязке с проектами планировок жилых и промышленных районов, проектами застройки микрорайонов и кварталов, улиц, площадей и транспортных устройств.
* При разработке проектов улиц и площадей, в их составе обязательным является раздел подземных коммуникаций.

Переустройство существующих и прокладка новых подземных сетей, с учетом перспективы развития, производится до начала или в период реконструкции проездов, улиц и площадей, а также при выполнении других работ по благоустройству территорий.* При разработке проектов и прокладке сетей на пересечениях улиц или площадей необходимо определять способ прокладки «открытый» или «закрытый».
* Инженерные сети следует размещать преимущественно в пределах поперечных профилей улиц и дорог:
* под тротуарами или разделительными полосами - инженерные сети в коллекторах, каналах или тоннелях;
* в разделительных полосах – тепловые сети, водопровод, газопровод, хозяйственная и дождевая канализация;
* на полосе между красной линией и линией застройки следует размещать газовые сети низкого давления и кабельные сети (силовые, связи, сигнализации и диспетчеризации).

- Владельцы всех коммуникаций, как подземных так и надземных, обязаны иметь достоверную и исчерпывающую документацию по принадлежащим им сетям и сооружениям и в установленные сроки передавать в отдел строительства и архитектуры все изменения, связанные с их строительством и эксплуатацией.* Все подземные коммуникации должны иметь наземные опознавательные знаки установленного образца.
* Владельцы инженерных сетей, выдавая застройщикам тех.условия на присоединение их объектов, обязаны указывать:
* параметры сети для проектирования и эксплуатации присоединяемого объекта в месте присоединения;
* точное расположение места присоединения и условия врезки в существующую сеть;
* условия согласования документации на присоединение объектов и производство работ.
* Выбор трасс и проектирование подземных коммуникаций должны производиться с учетом максимального сохранения существующих зеленых насаждений.
 |
| Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства. |
|  | Строительные и санитарно-экологические требования | В пределах охранных зон линий электропередач запрещается: * осуществлять строительные, монтажные, поливные работы;
* производить посадку и вырубку деревьев;
* устраивать спортивные площадки и площадки для игр;
* складировать корма, удобрения, топливо и другие материалы.

Охранные зоны электрических сетей устанавливаются вдоль воздушной линии электропередачи в виде земельного участка и воздушного пространства, ограниченного вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линий от крайних проводов при не отклоненном их положении на расстоянии:для линий напряжением: 110 киловольт – 20 метров;35 киловольт – 15 метров. |

**Индекс зоны ИС2.**

**Зона дорожно-уличной сети\*.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 |
| Виды разрешенного использования |
| 1. | Основные виды разрешенного использования. | Существующие и проектируемые магистрали для движения транспорта. |
| 2. | Вспомогательные виды разрешенного использования. | * Остановочные павильоны, места для остановки транспорта (местные уширения), карманы.
* Защитные зеленые полосы.
* Элементы внешнего благоустройства и инженерного оборудования.
* Допускается размещение площадей обслуживания и торговли сезонного характера на тротуарах, при этом для пешеходного движения должно оставаться не менее 0,5 ширины тротуара.
 |
| 3. | Условно разрешенные виды использования. | * Размещение АЗС согласно расчетам и специальному обоснованию.
 |
| Параметры разрешенного строительства, реконструкция объектов капитального строительства |
| 4. | Архитектурно-строительные требования. | * Улично-дорожную сеть следует формировать как единую общепоселковую систему, взаимосвязанную с функционально-планировочной организацией территории муниципального образования.
* Реконструкция существующей улично-дорожной сети должна включать:
* изменения элементов поперечного профиля с учетом современного состояния принятой классификации, ожидаемой интенсивности движения транспорта;
* уширение проезжей части перед перекрестками;
* Покрытие дорог и тротуаров должно осуществляться с применением долговечных устойчивых материалов, допускающих очистку, уборку и надлежащее сохранение их в процессе эксплуатации в летнее и зимнее время.
* Обязательному обустройству подлежит бордюрное обрамление проезжей части улиц, тротуаров, газонов с учетом требований по обеспеченности беспрепятственного передвижения маломобильных групп населения.
* Общее архитектурное решение улиц и дорог должно быть направлено на достижение органичной связи с окружающим ландшафтом и учитывать требования охраны окружающей среды.
* Для обслуживания иногороднего транспорта следует предусматривать станции технического обслуживания, размещая их на подходах к городу.
* При размещении и проектировании АЗС на магистральных улицах следует предусматривать дополнительные полосы движения для обеспечения въезда и выезда машин.
* Общественное пространство примагистральной зоны формируется пешеходной частью (тротуаром), площадками перед зданиями с отступом от линии застройки, скверами.
 |
| Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства. |
| 5. |  Санитарно-гигиенические и экологическиетребования | * Защитные зеленые полосы должны состоять из многорядных посадок пыле-, газоустойчивых древесно-кустарниковых пород с полосами газонов.
* Расстояние от зданий, сооружений и объектов инженерного благоустройства до деревьев и кустарников следует принимать согласно СНиП 2.07.01-89\* п.4.12.
* Для защиты корней деревьев от вытаптывания приствольные круги должны обрамляться бордюрным камнем с устройством на поверхности почвы железных или бетонных решеток.
* Расстояние от края оснований проезжей части магистральных улиц общегородского значения до линии регулирования жилой застройки необходимо устанавливать на основании расчета уровней шума в соответствии с требованиями СНиП II-12-77, при невозможности обеспечения требуемого расстояния до территории жилой застройки – в помещениях жилых и общественных зданий применять меры защиты от шума.
* Строительство ливневой канализации с дождеприемниками.
 |

**\* Регламенты носят рекомендательный характер.**

Действия градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки: в границах территории общего пользования, в границах территории памятников и ансамблей, занятые линейными объектами, представленные для добычи полезных ископаемых (ст. 36 Градостроительный кодекс РФ).

**Статья 13.7. Рекреационные зоны**

**Индекс зоны Р 1**

**Зона зеленых насаждений общего пользования**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 |
| Виды разрешенного использования |
| 1. | Основные виды разрешенного использования.  | Рекреационная и культурно-оздоровительная деятельность.* Парки, лесопарки, скверы, бульвары, дома отдыха, турбазы, пляжи.
* Посадка новых и реконструкция существующих зеленых насаждений.
* Объекты парковой инфраструктуры:
	+ спортивные и игровые площадки;
	+ сооружения, связанные с организацией отдыха.
 |
| 2. | Вспомогательные виды разрешенного использования. | * Кафе, закусочные, общественные туалеты.
* Хозяйственные корпуса.
* Парковки.
 |
| 3. | Условно разрешенные виды использования. | * Пункты милиции;
* Киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания.
 |
| Параметры разрешенного строительства, реконструкция объектов капитального строительства |
|  | Архитектурно-строительные требования. | * Размещения и организация объектов зеленого строительства в соответствии с генеральным планом и проектом планировки.
* Озелененные территории общего пользования не могут быть приватизированы или сданы в аренду.
* Расстояние от зданий, сооружений, объектов инженерного благоустройства до деревьев и кустарников принимать по нормам СНиП 2.07.01-89\*.
* Функциональная организация территории должна включать зоны с различным характером использования:

массовых, культурно-просветительных мероприятий, физкультурно-оздоровительных, отдыха детей, прогулочную, хозяйственную.* Озелененные территории должны быть благоустроены и оборудованы малыми архитектурными формами, фонтанами, беседками, лестницами, пандусами, светильниками.
* Малые архитектурные формы и сооружения парковой инфраструктуры должны соответствовать характеру функциональной зоны и подчеркивать привлекательность и эстетическую ценность окружающего ландшафта.
* Параметры использования территории (% от общей площади)
* зеленые насаждения – 65-75,
* аллеи, дороги – 10-15,
* площадки – 8-12,
* сооружения – 5-7.
 |
| Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства. |
| 5 | Санитарно-гигиенические и экологические требования. | * Разрешается новое зеленое строительство, реконструкция существующего озеленения, благоустройство территории, реконструкция существующих инженерных сетей, пешеходных дорог, зданий и сооружений, а также ограниченное новое строительство объектов, необходимых для содержания и деятельности хозяйствующих субъектов, не противоречащих заданному функциональному назначению территории – рекреационному и оздоровительному.
* Реконструкция зеленых насаждений прежде всего должна включать ландшафтную организацию существующих посадок, включая санитарные рубки и рубки ухода, улучшение почвенно-грунтовых условий, устройство цветников, формирование древесно-кустарниковых групп.
* Покрытие площадок и дорожно-тропиночной сети следует применять из плиток, щебня и других прочных минеральных материалов, допуская применение асфальтового покрытия в исключительных случаях.
* Осуществление системы отвода поверхностных вод в виде дождевой канализации открытого типа.
 |

**Индекс зоны Р 2**

**Зона спортивных сооружений.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 |
| Виды разрешенного использования |
| 1. | Основные виды разрешенные использования . | * Универсальные спортивные комплексы;
* Спортплощадки, теннисные карты;
* Спортклубы, спортивные школы.
 |
| 2. |  Вспомогательные виды разрешенного использования. | * Парковки перед объектами;
* Пункты оказания первой медицинской помощи;
* Гостиницы;
* Предприятия общественного питания;
* Отделения связи;
* Участковые пункты милиции;
* Озеленение;
* Киоски, временные павильоны торговли.
 |
| 3. | Условно разрешенные виды использования.  | * Бани, сауны;
* Общественные туалеты;
* Объекты пожарной охраны.
 |
| Параметры разрешенного строительства, реконструкция объектов капитального строительства |
| 4. | Архитектурно-строительные требования  | * Минимальные размеры земельных участков и минимальные отступы от границ земельных участков определяются в соответствии с проектом планировки и Приложением 7 СНиП 2.07.01.-89\*.
* Высота зданий и максимальный процент застройки определяется проектом планировки.
* Иные параметры принимаются в соответствии со СНиП 31-05-2003 и СНиП 2.08.02-89\*.
* Приобъектные стоянки продолжительного паркирования (более 15 мин) и кратковременного паркирования (менее 15 мин.) должны быть размещены вне зон пешеходного движения не далее 100 и 50-ти метровой доступности от объекта соответственно.
* Общая стоянка транспортных средств при учреждениях обслуживания принимается из расчета: на 100 единовременных посетителей 7-10 машино-мест и 15-20 велосипедов и мопедов.
* Обеспечение возможности беспрепятственного движения инвалидов и других маломобильных групп населения.
 |
| Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства. |
| 5. | Санитарно-гигиенические и экологические требования | * Организация отвода поверхностных вод;
* Общественные места у общественных зданий должны иметь повышенную степень долговечности и качества элементов внешнего благоустройства и инженерного оборудования, а также достаточную степень озеленения (30% от незастроенной площади участка).
 |
| 6. | Защита от опасных природных процессов. | * При возведении капитальных зданий проведение дополнительных инженерно-геологических изысканий;
* Организация поверхностного стока с устройством ливневой канализации.
 |

**Индекс зоны Р 3**

**Водные объекты**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 |
| Виды разрешенного использования |
| 1. | Основные виды разрешенного использования. | - Инженерные сооружения (берегоукрепление, устройство пешеходных мостов, дамбы, плотины);- Посадка новых и реконструкция существующих зеленых насаждений;- Благоустройство зон рекреации. |
| Параметры разрешенного использования земельных участков. |
| 2. | Санитарно-гигиенические и экологические требования | * Данная зона предназначена для сохранения природно-исторического ландшафта, микроклимата.
* Мероприятия по уходу за зелёными насаждениями должны включать: санитарные рубки, рубки ухода и улучшение почвенно-грунтовых условий.
* Насыщение элементами благоустройства, устройство покрытий. Установка малых форм архитектуры.
 |
| Ограничения использования земельных участков |
| 3. | Санитарно-гигиенические и экологические требования | * В зонах рекреационного использования на подтопляемых территориях предусматривать понижение уровня грунтовых вод с нормой осушения не менее 1м. от поверхности земли, а также работы по берегоукреплению и формированию пляжей.
 |

Статья 13.8. Зоны сельскохозяйственного назначенияИндекс зоны С 1

**Зона садоводства, огородничества, личных подсобных хозяйств.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Тип регламента | Содержание регламента |
| 1 | 2 | 3 |
| Виды разрешенного использования |
| 1. | Основные виды разрешенного использования. | * Садоводства, огородничества.
 |
| 2. | Вспомогательные виды разрешенногоиспользования. | * Гаражи индивидуальных машин ( в пределах земельного участка при соблюдении противопожарных норм);
* Хозяйственные постройки;
* Объекты пожарной охраны;
* Сооружения, связанные с выращиванием цветов, фруктов, овощей.
 |
|  3. | Условно разрешенные виды использования. | * Центры обслуживания садоводств.
* Площадки для хозяйственных целей.
* Объекты розничной торговли.
 |
| Параметры разрешенного строительства, реконструкция объектов капитального строительства |
| 4. | Архитектурно-строительные требования | * Площадь индивидуального садового участка или огорода принимается не менее 0,03га.
* На территории садоводческого объединения ширина улиц и проездов в красных линиях устанавливается архитектурно-планировочным зданием на проектирование и должна быть, м., для проездов – не менее 7.
* Противопожарные резервуары предусматривать в соответствии с п. 5.9. СНиП 30-02-97.
* Иные параметры в соответствии со СНиП 30-02-97 «Планировка и застройка территорий садоводческих объединений граждан, здания и сооружения».
 |
| Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства. |
| 5. | Санитарно-гигиенические и экологические требования | * Соблюдение норм, правил и гигиенических нормативов содержания населенных мест.
* Площадки для мусорных контейнеров размещаются на расстоянии не менее 20 м. и не более 100 м. от границ садовых участков.
 |

Статья 13.9. Зоны специального назначения

**Индекс зоны СП 1**

**Зона зелёных насаждений специального назначения**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 |
| Виды разрешенного использования |
| 1. | Основные виды разрешенного использования. | * Озеленённые территории санитарно-защитных зон.
* Насаждения вдоль автомобильных дорог.
* Питомники, цветочно-оранжерейные хозяйства.
 |
| 2. | Вспомогательные виды разрешенногоиспользования. | * объекты капитального строительства, разрешенные к размещению в части территорий санитарно-защитных зон в соответствии с действующими нормативами.
 |
| 3. | Условно разрешенные виды использования. | * сельскохозяйственные угодья для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания.
 |
| Параметры разрешенного использования земельных участков. |
| 4. | Санитарно-гигиенические и экологические требования | * Данная зона предназначена для создания санитарно-защитного барьера между территорией предприятий и территорией жилой застройки, организации дополнительных озелененных площадей, обеспечивающих экранирование, фильтрацию загрязнений атмосферного воздуха, повышение комфортности микроклимата.
* Мероприятия по уходу за зелёными насаждениями должны включать: санитарные рубки, рубки ухода и улучшение почвенно-грунтовых условий.
* Площадь питомников следует принимать из расчёта 3-5 м²/чел., в зависимости от уровня обеспеченности населения озеленёнными территориями.
* 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.
* 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.

Общую площадь цветочно-оранжерейных хозяйств следует принимать из расчета 0,4м2\чел. |
| 5. | Архитектурно-строительные требования | * предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: не подлежат ограничению, определяются в рамках разработки проектной документации;
* 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;
* предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений – не подлежит ограничению, определяется в рамках разработки проектной документации;
* 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.
 |

**Индекс зоны СП 2**

**Зона водозаборных сооружений**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 |
| Виды разрешенного использования. |
| 1. | Основные виды разрешенного использования. | * водозаборные сооружения;
* насосные станции;
* водонакопительные, водонапорные сооружения;
* водопроводные очистные сооружения;
* аэрологические станции;
* метеостанции.
 |
| 2. | Вспомогательные виды разрешенногоиспользования. | * Озеленение;
* хозяйственные постройки связанные с эксплуатацией источников водоснабжения.
 |
| 3. | Условно разрешенные виды использования | - строительство и реконструкция сооружений, коммуникаций и других объектов;- землеройные и другие работы. |
|  |  |  |
| Параметры разрешенного строительства и ограничения использования земельных участков. |
| 4. | Санитарно-гигиенические и экологические требования. | * Предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции - в соответствии с проектом планировки и СНиП 2.04.02-84 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения».
* Водозаборы подземных вод должны располагаться вне территорий промышленных предприятий и жилой застройки.
* Соблюдение режима зон санитарной охраны источников водоснабжения с проведением мероприятий согласно требований СанПиНа 2.1.4.1110-02 «Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов хозяйственно-питьевого назначения.
* Мероприятия по I поясу зоны санитарной охраны (ЗСО);
	+ территория I пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной;
	+ дорожки и сооружения должны иметь твердое покрытие;
	+ запрещаются все виды строительства не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, а также применение ядохимикатов и удобрений;
	+ здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод на местную станцию очистных сооружений, расположенную за пределами I пояса ЗСО, в исключительных случаях – водонепроницаемые выгреба, исключающие случаи микробного загрязнения территории.
* Мероприятия по II поясу ЗСО:
* запрещается размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, животноводческих предприятий, складов горючесмазочных материалов, ядохимикатов, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность микробного и химического загрязнения подземных вод; ограниченной применение удобрений.
* в прилегающей селитебной зоне необходимо выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории на основании «Санитарных правил содержания территории населенных мест №4690-88» и требований СанПиНа «Охрана поверхностных вод от загрязнения».
 |
| 5 | Архитектурно-строительные требования | 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: Размеры земельных участков очистных сооружений локальных систем канализации и их санитарно-защитных зон следует принимать в зависимости от грунтовых условий и количества сточных вод, но не более 0,25 га, в соответствии с требованиями СП 32.13330. Размеры земельных участков для станций очистки воды в зависимости от их производительности, тыс. м /сут, следует принимать по проекту, но не более, га:*до 0,8.......................................................................1**св. 0,8 до 12............................................................2**» 12 » 32..................................................................3**» 32 » 80..................................................................4**» 80 » 125................................................................6**» 125 » 250..............................................................12**» 250 » 400................................................................18**» 400 » 800................................................................24*2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не подлежат ограничению, определяются 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*.* |

**Индекс зоны СП 3**

**Зона кладбищ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 |
| Виды разрешенного использования. |
| 1. | Разрешенные виды использования земельных участков | * Традиционное захоронение и погребение.
 |
| 2. | Вспомогательные виды разрешенногоиспользования. | * Объекты эксплуатации кладбищ.
* Административные объекты, связанные с функционированием кладбища.
* Зеленые насаждения.
* Культовые сооружения.
* Парковки.
 |
| 3. | Условно разрешенные виды использования. | * Мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей.
* Оранжереи.
* Резервуары для хранения воды.
* Объекты пожарной охраны.
* Временные киоски розничной торговли.
* Общественные туалеты.
 |
| Параметры разрешенного строительства. |
| 4. | Строительные требования. | * Проектирование кладбищ и организацию их СЗЗ следует вести с учетом СанПиН 2.2.1/2.1.1-984-00 и санитарных правил устройства и содержания кладбищ, № 1600-77.
* Размеры санитарно-защитных зон в зависимости от площади и в соответствии СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в пределах зоны СО-3 включают в себя:1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

|  |  |
| --- | --- |
| ***Наименование объекта*** | ***Размеры земельных участков*** |
| *- объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны;* | *По заданию на проектирование* |
| *- захоронения;* | *0,24 га на 1 тыс. чел.* |
| *- колумбарии;* | *0,02 га на 1 тыс. чел.* |
| *- мемориальные комплексы;* | *По заданию на проектирование* |
| *- дома траурных обрядов;* | *1 объект на 0,5-1 млн. чел.* |
| *- бюро похоронного обслуживания;* | *1 объект на 0,5-1 млн. чел.* |
| *- бюро-магазины похоронного обслуживания;* | *По заданию на проектирование* |
| *- крематории (для действующих кладбищ);* | *По заданию на проектирование* |
| *- конфессиональные объекты.* | *По заданию на проектирование* |

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не подлежат ограничению, определяются 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. |
| Ограничения использования земельных участков. |
| 5. | Санитарно-гигиенические и экологические требования. | * Благоустройство и озеленение территории.
* Площадь зеленых насаждений (деревьев и кустарников) должна соответствовать не менее 20% от территории кладбища.
* В водоохранных зонах рек и водохранилищ запрещается размещение мест захоронения.
 |

Статья 13.10. Производственные зоны

**Индекс зоны П 1**

**Зона промышленных предприятийIV,Vкласса санитарной вредности.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 |
| Виды разрешенного использования |
| 1. | Основные виды разрешенного использования. | * Промышленные, сельскохозяйственные и коммунальные объекты с санитарно-защитной зоной 50-100 м. с широким спектром коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность.
* Сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств, станции технического обслуживания;
* Объекты инженерного обеспечения и жилищно-коммунального хозяйства;
* Пожарные части;
* Объекты оптовой торговли по продаже товаров собственного производства.
* Административные организации, офисы.
* Помещения обслуживающего персонала.
 |
| 2. | Вспомогательные виды разрешенного использования. | * Открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, в том числе транзитных грузовых.
* Озеленение.
* Спортплощадки, площадки для отдыха персонала предприятий.
* Пункты оказания первой медицинской помощи.
 |
| 3. | Условно разрешенные виды использования. | * АЗС.
* Предприятия общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием предприятий.
* Отдельно стоящие объекты бытового обслуживания.
* Питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон.
* Ветеринарные станции с содержанием животных.
* Антенны сотовой, радиорелейной связи.
 |
| Параметры разрешенного строительства, реконструкция объектов капитального строительства |
| 4. | Архитектурно-строительные требования | * Нормативный размер участка промышленного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки в соответствии со СНиП II-89-80.
* Территория, занимаемая площадками промышленных предприятий и других производственных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания должна составлять, как правило, не менее 60% всей территории промышленной зоны (района).
* Создание единого архитектурного ансамбля в увязке с прилегающей жилой и общественной застройкой в соответствии с проектом планировки.
 |
| Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства. |
| 5. | Санитарно-гигиенические и экологические требования | * Со стороны селитебных территорий необходимо предусматривать полосу древесно-кустарниковых насаждений (согласно СНиП 2.07.01-89\* п3.9).
* Уровень озеленённости территории промплощадки 10-15%, при этом следует размещать деревья не ближе 5м от зданий и сооружений; не следует применять хвойные и другие легковоспламеняющиеся деревья и кустарники.
* С целью снижения вредного влияния на городскую среду предусмотреть на промпредприятиях следующие технологические мероприятия: применение бессточной производственной технологии, максимальную утилизацию различных компонентов сырья и побочных продуктов производства, сокращение водопотребления и водоотведения путем внедрения системы оборотного водоснабжения.
* Все загрязненные воды поверхностного стока с территории промплощадки направляются на локальные или общепоселковые очистные сооружения перед каждым выпуском.
* Все изменения, связанные с процессом основного производства, включая: изменения характера производства, сдачу и аренду помещений и т.п. – должны согласовываться с органами ТО ТУРоспотребнадзора, охраны окружающей среды и архитектуры и градостроительства.
 |

**Индекс зоны П 2**

**Зона производственных, коммунально- складских объектов.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 |
| Виды разрешенного использования |
| 1. | Основные виды разрешенного использования. | * Сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств, станции технического обслуживания;
* Объекты инженерного обеспечения и жилищно-коммунального хозяйства;
* Пожарные части;
* Объекты оптовой торговли по продаже товаров собственного производства.
* Административные организации, офисы.
* Помещения обслуживающего персонала.
 |
| 2. | Вспомогательные виды разрешенного использования. | * Открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, в том числе транзитных грузовых.
* Озеленение.
* Спортплощадки, площадки для отдыха персонала предприятий.
* Пункты оказания первой медицинской помощи.
 |
| 3. | Условно разрешенные виды использования. | * АЗС.
* Предприятия общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием предприятий.
* Отдельно стоящие объекты бытового обслуживания.
* Антенны сотовой, радиорелейной связи.
 |
| Параметры разрешенного строительства, реконструкция объектов капитального строительства |
| 4. | Архитектурно-строительные требования | * Нормативный размер участка промышленного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки в соответствии со СНиП II-89-80.
* Территория, занимаемая складскими площадками, учреждениями и предприятиями обслуживания должна составлять, как правило, не менее 60% всей территории промышленной зоны (района).
* Создание единого архитектурного ансамбля в увязке с прилегающей жилой и общественной застройкой в соответствии с проектом планировки.
 |
| Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства. |
| 5. | Санитарно-гигиенические и экологические требования | * Со стороны селитебных территорий необходимо предусматривать полосу древесно-кустарниковых насаждений (согласно СНиП 2.07.01-89\* п3.9).
* Уровень озеленённости территории промплощадки 10-15%, при этом следует размещать деревья не ближе 5м от зданий и сооружений; не следует применять хвойные и другие легковоспламеняющиеся деревья и кустарники.
* С целью снижения вредного влияния на городскую среду предусмотреть на промпредприятиях следующие технологические мероприятия: применение бессточной производственной технологии, максимальную утилизацию различных компонентов сырья и побочных продуктов производства, сокращение водопотребления и водоотведения путем внедрения системы оборотного водоснабжения.
* Все загрязненные воды поверхностного стока с территории промплощадки направляются на локальные или общепоселковые очистные сооружения перед каждым выпуском.
* Все изменения, связанные с процессом основного производства, включая: изменения характера производства, сдачу и аренду помещений и т.п. – должны согласовываться с органами ТО ТУРоспотребнадзора, охраны окружающей среды и архитектуры и градостроительства.
 |

РАЗДЕЛ 14. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЗОНАХ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.

Статья 14.1. Дополнительные градостроительные регламенты в границах водоохранных зон и прибрежных полос.

В границах водоохранныхзон рек поселения, ширина которых в соответствии с Водным кодексом (№74-ФЗ) устанавливается специальный режим хозяйственной и иной деятельности с целью:

* Предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;
* Предотвращения загрязнения, засорения, заиливания и истощения водных объектов;
* Сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира.

**Виды запрещенного использования**:

* Осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
* Размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, мест складирования промышленных и бытовых отходов, кладбищ, накопителей сточных вод;
* Складирование мусора;
* Заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей;
* Движение и размещение стоянок транспортных средств, за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

**Условно разрешенные виды использования**, требующие специального согласования:

* Добыча полезных ископаемых, землеройные и другие работы.
* Проектирование, строительство и реконструкция зданий, 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.

Существующая и размещаемая (по согласованию с территориальным органом управления использованием и охраной водного фонда) застройка в водоохранных зонах должна иметь централизованное канализование и оборудоваться сетью дождевой канализации, исключающей попадание поверхностных стоков в водный объект, не допускать потерь воды из водонесущих инженерных коммуникаций, обеспечивать сохранение естественного гидрологического режима прилегающей территории.

Водоохранные зоны рек МО включают в себя прибрежную полосу (200м, 50м).

**Виды запрещенного использования:**

* Распашка земель;
* Применение удобрений;
* Складирование отвалов размываемых грунтов;
* Установка сезонных стационарных палаточных городков, размещение дачных и садово-огородных участков и выделения участков под индивидуальное строительство.

**Основные виды разрешенного использования:**

* + Малые архитектурные формы и элементы благоустройства, зеленые насаждения;
* размещение объектов водоснабжения, рекреации, рыбного хозяйства, водозаборных и гидротехнических сооружений при наличии лицензий на водопользование, в которых устанавливаются требования на соблюдение водоохранного режима.

**Условно разрешенные виды использования:**

* + временные, нестационарные сооружения торговли и обслуживания (кроме АЗС), при условии соблюдения санитарных норм их эксплуатации.

После утверждения в установленном порядке проекта водоохранных зон реки поселения в настоящую статью вносятся изменения.

Статья 14.2. Дополнительные градостроительные регламенты на территориях затопления паводком 1% обеспеченности.

Ограничения по максимально отмеченному уровню рек:

* При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусмотреть инженерную защиту от затопления и подтопления зданий и сооружений;
* Выбор вариантов защитных мероприятий (подсыпка территории, устройство откосов набережной и т.п.) на основе сравнения технико-экономических показателей и получения градостроительного эффекта.
* Применение специальных фундаментов, гидроизоляция подвалов, местное водопонижение (выбор типа дренажных систем в соответствии с инженерно-строительным обоснованиям).

Статья 14.3. Дополнительные градостроительные регламенты в границах санитарно-защитных зон (С33) и зон санитарной охраны подземных источников водоснабжения.

* 1. Виды запрещенного использования земельных участков, расположенных в границах СЗЗ: жилые здания, детские дошкольные учреждения, учреждения здравоохранения и отдыха, спортивные сооружения общего пользования, садово-огородные участки, предприятия пищевой промышленности, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, производства посуды, оборудования для пищевой промышленности и склады готовой продукции.
	2. Условно разрешенные виды использования: пожарные депо, бани, прачечные; объекты торговли и общественного питания; мотели, гаражи и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта; АЗС; сельхозугодия для выращивания технических культур.
	3. Размещение новых предприятий и реконструкция существующих возможны только по согласованию территориального отдела ТУ Роспотребнадзора и комитета по охране окружающей среды.

Реконструкция существующих усадебных домов возможна с увеличением общей площади строений, принадлежащей каждому собственнику, не более чем на 30%.

В границах санитарно-защитных зон (СЗЗ) виды использования, указанные в п.1, могут разрешены при условии:

* + - Корректировка границ ССЗ в соответствии с утверждёнными проектами;
		- Соответствия разрешенным видам использования для соответствующей территориальной зоны;
		- Наличия положительного заключения государственных органов санитарно-эпидемиологического надзора (ТУ Роспотребнадзора).

Размеры санитарно-защитных зон могут быть уменьшены при объективном доказательстве стабильного достижения уровня техногенного воздействия на границе СЗЗ и за её пределами в рамках или ниже нормативных требований.

Зоны санитарной охраны источников водоснабжения организуется в составе трех поясов.

**I пояс** (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов и площадок водозаборных сооружений. От отдельных водозаборных скважин I пояс санитарной охраны организуется в радиусе 30 м. от скважины. В его границах запрещается вся хозяйственная деятельность, не связанная с эксплуатацией, реконструкцией и расширением водозаборных сооружений.

**II и III пояс** (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения источников водоснабжения. В их пределах запрещается размещение объектов, обуславливающих опасность микробного и химического загрязнения поверхностных сточных вод, ограничивается применение удобрений и ядохимикатов. На застроенных территориях должно быть предусмотрено канализование или устройство водонепроницаемых выгребов, благоустройство, озеленение размещаемых объектов, организация отвода загрязненных поверхностных сточных вод.

Статья 14.4. Дополнительные градостроительные регламенты по условиям охраны объектов культурного наследия (памятников археологии).

 Предусмотреть охранную зону по периметру памятников археологии 50 метров.

 Запрещение строительства на территории памятников археологии.

 Разрешенный вид использования зон историко-культурного наследия под устройство рекреационных зон.

Объекты культурного наследия на территории МО Марьевский сельсовет имеются (информация о них см. в материалах генерального плана МО Марьевский сельсовет).

Границы территории объектов культурного наследия и границы зон с особыми условиями использования территорий от объектов культурного наследия на территории МО Марьевский сельсовет не установлены в установленном порядке.

**Общие требования для всех видов строительства включают следующие положения:**

* сохранение, как правило, линий застройки исторически сложившейся планировочной структуры, при необходимости, закрепление градоформирующего значения культовых зданий и комплексов в архитектурно-пространственной организации территорий и в речной панораме;
* принятие габаритов новой застройки, обеспечивающих масштабное соответствие с окружающей исторической средой, исключающих закрытие видовых точек на пространственные доминанты, а также исключающих создание фона, неблагоприятного для восприятия культовых зданий.

Настоящая статья включает положения проекта охранных зон МОсельскоепоселениеМарьевский сельсовет, в том числе в части определенных этим проектом ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.»