Утверждены

Решением Думы Североуральского городского округа

от 21.12.2012 года № 144

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН И ПРАВИЛА**

**ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**ПОСЕЛКА БОКСИТЫ**

**СЕВЕРОУРАЛЬСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА**

**Часть II. Градостроительные регламенты**

СОДЕРЖАНИЕ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
|  | **Градостроительные регламенты** | 3 |
| Статья 1 | перечень зон, выделенных на Схеме градостроительного зонирования | 3 |
| Статья 2 | Градостроительные регламенты | 3 |

**Градостроительные регламенты**

**Статья** 1. **Перечень зон, выделенных на схеме градостроительного зонирования**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **Ж** | **Жилые зоны** |
| 1. | Ж-1 | Зона жилых домов усадебного типа с участками |
|  | **ОД** | **Общественно-деловые зоны** |
| 2. | ОДК | Общественно-деловая зона комплексная |
|  | **П** | **Производственные зоны** |
| 3. | П-1 | Производственная зона пятого класса |
|  | **ИТ** | **Зоны объектов инженерной и транспортной инфраструктуры** |
| 4. | ИТ – 1 | Зона объектов инженерной инфраструктуры |
| 5. | ИТ – 2 | Зона инфраструктуры внешнего транспорта |
| 6. | ИТ – 3 | Зона инфраструктуры автомобильного транспорта |
|  | **КС** | **Коммунально-складские зоны** |
| 7. | КС-1 | Коммунально-складская зона 5 класса |
|  | **Р** | **Зоны рекреационного назначения** |
| 7. | Р–1 | Зона поселковых лесов и лесопарков |
| 8. | Р–2 | Зона парков, скверов, садов, бульваров |
| 9. | Р–3 | Зона рекреационно-ландшафтных территорий |
|  | **С** | **Зоны специального назначения** |
| 10. | С-2 | Зона санитарно-защитного озеленения |
| 11. | С-3 | Зона мемориальная |
|  |  | **Иные территории** - Территории, попадающие в санитарно-защитную зону от промышленных, коммунально-складских объ­ек­тов, объектов инженерно-транспортной инфраструктуры; тер­ри­­то­­­рии, попадающие в границу прибрежно-защитной полосы |

**Статья 2. Градостроительные регламенты**

**Ж - Жилые зоны**

#### Ж–1. Зона жилых домов усадебного типа с участками

Зона индивидуальной усадебной жилой застройки Ж–1 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих жилых домов усадебного типа, не выше 3-х этажей с ограниченным разрешённым набором услуг местного значения.

Границы между земельными участками, подлежащими приватизации под отдельно стоящими жилыми домами и территориями общего пользования, проводятся по красным линиям.

Ограждения земельных участков под индивидуальными жилыми домами, с целью минимального затенения территорий соседних участков, должны быть сетчатые или решётчатые, высотой до 2 м. Допускается устройство глухих ограждений, высотой до 2 м. со стороны улиц или проездов.

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

* отдельно стоящие односемейные дома с земельными участками с участками от 600 до 1500 м2.
* детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
* школы общеобразовательные.

**Условно разрешенные виды использования:**

* встроено-пристроенные объекты обслуживания, общественного питания и торговли площадью менее 100 м2;

- встроено-пристроенные мастерские по изготовлению ремесленных изделий, в том числе по индивидуальным заказам;

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки: 2 машино-места на индивидуальный участок;
* хозяйственные постройки, теплицы, оранжереи, строения для содержания домашнего скота и птицы (при условии сохранения добрососедских отношений), индивидуальные бани;
* сады, огороды, палисадники;
* объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию;
* индивидуальные колодцы, скважины для забора воды, (при условии организации зоны санитарной охраны не менее 30-50 м выше по потоку грунтовых вод);
* индивидуальные резервуары для хранения воды;

**Предельные параметры разрешённого строительства,**

**реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№** | **Наименование параметра использования** | **Раз-мер** | **Ед.**  **изм.** |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | Расстояние от дома до красной линии улиц (или по красной линии в соответствии со сложившимися традициями) | 5-8 | м |
| 2 | Минимальное расстояние от дома до красной линии проездов | 3 | м |
| 3 | Минимальное расстояние от дома до границы соседнего участка | 3 | м |
| 4 | Минимальное расстояние от построек для содержания скота и птицы до соседнего участка.\* | 4 | м |
| 5 | Минимальное расстояние от прочих построек (бань, гаражей и других) до соседнего участка.\* | 1 | м |
| 6 | Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен сосед­него дома и хозяйственных построек, расположенных на сосед­них земельных участках | 6 | м |
| 7 | Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреж­де­ний и общеобразовательных школ до красных линий | 25 | м |
| 8 | Размеры земельного участка:  - для отдельно стоящих жилых домов усадебного типа | 600-1500 | м2 |
| 9 | - для участка 600 м2 | 20 | м |
| - для участка 800- 1000 м2 | 25-30 |
| - для участка более 1000 до 1500 м2 | 35 |
| 10 | Этажность (включая мансардный этаж) | 1-3 | этаж |
| 11 | Плотность застройки земельного участка (с учётом минимальных отступов от границ участка и противопожарных разрывов) | 40 | % |

\* Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учётом противопожарных требований

**ОД – Общественно – деловая зона**

**ОДК. Общественно-деловая зона комплексная**

Комплексная зона обслуживания и деловой активности ОДК выделена для обеспечения правовых условий использования, строительства и реконструкции объектов недвижимости с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения.

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

* административные здания, отделения банков, отделения, участковые пункты милиции, офисы;
* гостиницы;
* библиотеки, клубы (дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения;
* здания и сооружения спортивного назначения;
* фельдшерско-акушерские пункты, аптеки, пункты оказания первой медицинской помощи;
* магазины, кафе, дома быта, объекты обслуживания населения (пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, парикмахерские, мастерские по изготовлению ремесленных изделий по индивидуальным заказам и др.);
* некоммерческие коммунальные предприятия – жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

**Условно разрешенные виды использования:**

* объекты религиозного назначения;
* автостоянки на отдельных земельных участках,
* антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию;
* парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
* площадки детские, спортивные, хозяйственные, площадки для отдыха;
* площадки для сбора мусора;
* объекты пожарной охраны;
* парки, скверы.

**Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства общественно-деловых зон**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№** | **Наименование параметра использования** | **размер** | **Ед. изм.** |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | Расстояние от зданий до красной линии улиц | 5 | м |
| 2 | Минимальное расстояние от здания до красной линии проездов | 3 | м |
| 7 | Размеры земельного участка: | 0,3 | га |
|  | Здания торговли и бытового обслуживания | до 0,2 | га |
|  | Здания медицинского назначения | до 0,2 | га |
|  | Здания культурно-развлекательных комплексов | до 0,3 | га |
|  | Административные комплексы | до 0,3 | га |
| 9 | Этажность (включая мансардный этаж) | 1-3 | этаж |
| 10 | Процент застройки земельного участка | до 80 | % |

**П - Производственные зоны**

**П–1. Производственная зона 5 класса**

Зона П-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз 5 класса вредности, имеющих санитарно-защитную зону 50 м. Допускаются некоторые коммерческие услуги, способствующие развитию производственной деятельности. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

* производственные предприятия 5 класса вредности различного профиля, в том числе зверофермы;
* объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
* предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
* объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию;
* автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей.
* спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий;

#### ИТ - Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры

#### ИТ-1. Зона объектов инженерной инфраструктуры

#### Основные виды разрешенного использования недвижимости:

* водозаборные скважины.

#### ИТ-2. Зона инфраструктуры внешнего транспорта

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

* полоса отвода железной дороги;
* железнодорожная станция.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* ангары, склады;
* объекты инженерной инфраструктуры;
* стоянки открытые наземные.

#### ИТ-3. Зона инфраструктуры автомобильного транспорта

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

* автостанции;
* автозаправочные станции;
* автомойки;
* станции технического обслуживания;

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию;
* стоянки открытые наземные.

**КС – Коммунально – складская зона**

**КС–1. Коммунально-складская зона 5 класса**

Зона П-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз 5 класса вредности, имеющих санитарно-защитную зону 50 м. Допускаются некоторые коммерческие услуги, способствующие развитию производственной деятельности. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

* коммунально-складские предприятия 5 класса вредности различного профиля, склады;
* санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
* объекты пожарной охраны.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
* объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию;
* автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей.
* спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий;

**Р - Зоны рекреационного назначения**

#### Р-1. Зона лесов и лесопарков

Зона лесов и лесопарков Р–1 выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования окружающих лесных массивов и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства лесов, обеспечения их рационального использования.

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

* естественные лесные массивы, луга;
* лесопарки;
* открытые спортивные площадки;
* площадки для отдыха;
* лыжные базы;

- вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха:

игровые площадки, малые архитектурные формы, временные сооружения.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* стоянки открытые наземные;

#### Р-2. Зона парков, скверов, садов, бульваров

выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования внутрипоселкового озеленения общего пользования и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства зеленых насаждений, обеспечения их рационального использования.

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

* парки, скверы, сады, бульвары, аллеи
* детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий, игровые площадки, малые архитектурные формы;

- вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;

- мемориальные сооружения;

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- площадки для сбора мусора;

**Условно разрешенные виды использования:**

- временные объекты торговли и обслуживания (киоски, павильоны).

**Р–3 – Зона рекреационно-ландшафтных территорий**

Зона Р–3 выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования лугов, лугопарков внутрипоселкового озеленения общего пользования и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства зеленых насаждений, обеспечения их рационального использования.

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

* луга;
* лугопарки;
* пляжи;
* речные причалы;

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
* элементы дизайна, скульптуры, малые архитектурные формы;
* вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
* открытые наземные автостоянки для кратковременного хранения автомобилей;
* площадки для выгула собак;
* площадки для сбора мусора;
* общественные туалеты;

**С - Зоны специального назначения**

#### С-1. Зона санитарно-защитного озеленения

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

* древесно-кустарниковые насаждения;

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* объекты инженерной инфраструктуры;
* открытые наземные автостоянки.

#### С-2. Зона мемориальная

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

* закрытые кладбища и мемориальные комплексы;

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* объекты инженерной инфраструктуры;

- открытые наземные автостоянки

**Иные территории**

**Территории, попадающие в санитарно-защитную зону от промышленных, коммунально-складских объектов, объектов инженерно-транспортной инфраструктуры, в границы прибрежнозащитной полосы**

С учётом требований СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, видами запрещённого использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах санитарно-защитных зон, являются:

* жилая застройка и отдельные жилые дома;
* ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха;
* территории садоводческих товариществ, коттеджной застройки, коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки;
* спортивные сооружения, детские площадки;
* образовательные и детские учреждения;
* лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования;

В охранных зонах электрических сетей без письменного согласия предприятий (организаций), в ведении которых находятся эти сети, запрещается:

а) производить строительство, капитальный ремонт, реконструкцию или снос любых зданий и сооружений;

б) осуществлять всякого рода горные, погрузочно-разгрузочные, взрывные, мелиоративные работы, производить посадку и вырубку деревьев и кустарников, устраивать загоны для скота, сооружать проволочные ограждения;

в) устраивать проезды машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 м (в охранных зонах воздушных линий электропередачи).

Запрещается производить какие-либо действия, которые могут нарушить нормальную работу электрических сетей, привести к их повреждению или к несчастным случаям, в частности:

1) размещать автозаправочные станции и иные хранилища горюче-смазочных материалов в охранных зонах электрических сетей;

2) посторонним лицам находиться на территории и в помещениях электро - сетевых сооружений, открывать двери и люки электро - сетевых сооружений, производить переключения и подключения в электрических сетях;

3) загромождать подъезды и подходы к объектам электрических сетей;

4) набрасывать на провода, опоры и приближать к ним посторонние предметы, а также подниматься на опоры;

5) устраивать всякого рода свалки (в охранных зонах электрических сетей и вблизи них);

6) складировать корма, удобрения, солому, торф, дрова и другие материалы, разводить огонь (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

7) устраивать спортивные площадки для игр, стадионы, рынки, остановочные пункты общественного транспорта, стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи).

Согласно пункту 2.2.3.4. ОСН 3.02.01-97 «Нормы и правила проектирования отвода земель для железных дорог» железнодорожные пути следует отделять от жилой застройки городов и поселков СЗЗ шириной 100 м, считая от красной линии до оси крайнего пути.

С учётом требований статьи 65 Водного кодекса Российской Федерации, в границах прибрежных защитных полос запрещается:

* использование сточных вод для удобрения почв;
* движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твёрдое покрытие;
* распашка земель;
* выпас сельскохозяйственных животных.

На основании статьи 69 настоящих Правил, объекты капитального строительства и объекты недвижимости, расположенные на территориях, попадающих:

- в санитарно-защитную зону от промышленных, коммунально-складских объектов, объектов инженерно-транспортной инфраструктуры;

- в границы прибрежнозащитной полосы,

являются объектами недвижимости, не соответствующими градостроительным регламентам и используются в соответствии со статьями 68, 73 настоящих Правил.