Председатель комиссии
Карнаухов В.Ю

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Проект**

**внесения изменений в Правила землепользования и застройки межселенной территории Богучанского района, в части приведения статей касающихся градостроительных регламентов Правил землепользования и застройки в соответствие с действующим законодательством в области градостроительной деятельности.**

**Пояснительная записка.**

Проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки (далее Правила) разработан с целью приведения положений Правил в соответствие с действующим законодательством в части градостроительных регламентов территориальных зон.

Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

В связи с вступлением в силу Федерального закона № 373-ФЗ от 3 июля 2016 г.«О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования регулирования подготовки, согласования и утверждения документации по планировке территории и обеспечения комплексного и устойчивого развития территорий и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» внесены изменения в 37 и 38 статьи Градостроительного кодекса, которые устанавливают содержание градостроительных регламентов – основных положений Правил землепользования и застройки.

Статья 37 дополняется «правилом» - частью 2.1. - Установление основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства является обязательным применительно к каждой территориальной зоне, в отношении которой устанавливается градостроительный регламент.

Статья 38 дополняется «правилом» - частью 1.1. - В случае, если в градостроительном регламенте применительно к определенной территориальной зоне не устанавливаются предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, и (или) предусмотренные пунктами 2 - 4 части 1 настоящей статьи предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, непосредственно в градостроительном регламенте применительно к этой территориальной зоне указывается, что такие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению."

Требования по установлению предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, включают:

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

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

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

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

Правила землепользования и застройки - Главу II «Градостроительные регламенты» предлагается изложить в следующей редакции.

# Глава II Градостроительные регламенты

## Раздел I Регламенты территориальных зон, выделенных в схеме территориального зонирования Села, их кодовые обозначения

### Ст. 24 «Ж» Зона жилойзастройки

**1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | Условно разрешенные виды использования | Вспомогательные виды использования |
|  - Индивидуальная жилая застройка с приусадебными земельными участками, участками личного подсобного хозяйства;- Малоэтажная жилая застройка;- Многоквартирные жилые дома;- Объекты социального, бытового и коммунального обслуживания повседневного спроса, - Отделения почты, связи;- Учреждения здравоохранения первой необходимости, аптеки;- Объекты розничной торговли общей площадью до 100 кв. м, неспециализированные продовольственные магазины, магазины со смешанным ассортиментом,неспециализированные непродовольственные магазины;- Объекты обслуживания жилищно-коммунального хозяйства; - Офисные помещения;- Линии электропередачи;- Распределительные пункты, устройства;- Трансформаторные подстанции;- Хозяйственно-питьевые водопроводы, колонки;- Тепловые сети;- Газопроводы;- Канализационные сети | - Культовые здания и сооружения;- Гостиницы;- Общежития;- Культурно-просветительские объекты, клубы; - Объекты дополнительного образования; - Центры здоровья;- Общественное питание, кафе, столовые, закусочные, - Ремонтные мастерские, ателье;- Дома престарелых, социальные центры, - Магазины общей площадью более 100 кв. м., Специализированные магазины; | - Отдельно стоящие или встроенные в дома гаражи (кроме большегрузных);- Хозяйственно-бытовые постройки (на придомовом участке);- Объекты садоводства, огородничества (на придомовом участке);- Объекты животноводства (на придомовом участке);- Детские игровые площадки;- Площадки для отдыха;- Универсальные спортивные площадки;- Хозяйственные площадки- Размещение огородов для жителей многоквартирных домов в пределах придомовой территории; - Дворовые туалеты, боксовые гаражи, автопарковка для личного транспорта (кроме большегрузной техники);- Оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары);- Площадки для сбора мусора; - Дороги, проезды; - Колодцы, скважины;  - Объекты инженерного обеспечения (в том числе линейные объекты). |

**На приусадебном участке разрешается:**

- строительство хозяйственных построек (бань, отдельно стоящих гаражей для автомобилей грузоподъемностью не более 1,5 тонн, сараев, теплиц, оранжерей), встроенного /пристроенного гаража в соответствии с утвержденной проектной документацией;

- размещение открытой стоянки для автомобиля;

- размещение строений для содержания сельскохозяйственных животных;

- выращивание сельскохозяйственных культур;

- индивидуальная трудовая деятельность, при выполнении требований санитарных правил и соблюдении принципов добрососедства.

 **На приусадебном участке не допускается строительство и размещение:**

- зданий и сооружений производственного назначения, в том числе гаражей с высотой помещений более 3,0 метров;

- сервисов по ремонту автомобилей;

- зданий, строений для содержания более 10 (включая молодняк) голов крупного рогатого скота, и зданий, строений для содержания более 20 голов (включая молодняк) – свиней, овец, коз, коров;

 - строительство на границе и вблизи (менее 2-х метров) с соседним земельным участком вспомогательных построек, в том числе гаражей высотой в коньке более 4 м.

- размещение кровельных свесов, стоков выходящих на соседние землевладения;

- реконструкция надворных построек под торговые точки;

**Ограждения земельных участков:**

В границах жилого дома - по красной линии допускается устраивать высотой не более (170 см), рекомендуется быть свето-прозрачным (сетчатым, решетчатым);

- В границах двора - по линии застройки квартала высотой не более 200 см;

- На границе с соседним земельным участком допускается устанавливать ограждения, имеющие просветы, обеспечивающие минимальное затемнение территории соседнего участка и высотой не более 1,7 м (по согласованию со смежными землепользователями - сплошные, высотой не более 2,0 м).

- Живые изгороди не должны выступать за границы земельных участков, иметь острые шипы и колючки со стороны главного фасада (главных фасадов) дома, примыкающих пешеходных дорожек и тротуаров.

**2. Предельные параметры использования земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

1) Размеры земельных участков определяются в соответствии с принятыми решениями о предельных максимальных и минимальных размерах земельных участков, предоставляемых гражданам для индивидуального жилищного строительства (ИЖС) и для целей условно разрешенного использования – от 300 до 1500 м2

Для ведения личного подсобного хозяйства (ЛПХ) – от 300 до 2500 м2

Рекомендуемая ширина вновь отводимых участков - не менее 20 м;

Площадь земельного участка для строительства индивидуального гаража под легковой автомобиль - от 18 м2 до 30 м2;

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

- расстояние от одноэтажных жилых домов до жилых домов и хозяйственных построек на соседних земельных участках - в соответствии с противопожарными требованиями от 6 м до 15 м в зависимости от степени огнестойкости зданий, для двухэтажных до 18 м.

- обеспечение подъезда пожарной техники к жилым домам и хозяйственным постройкам - от 4 м до 8 м;

- от границ соседнего участка минимальное расстояние до основного строения - 3 м, до отдельно стоящего гаража, хозяйственных строений - 1 м;

- минимальная величина отступа объекта капитального строительства от красной линии до линии регулирования застройки - 3 м;

- в условиях выборочного строительства в существующей усадебной застройке возможно размещение строящихся жилых домов в глубине участка, с отступом от линии регулирования существующей застройки, обеспечивающим противопожарные разрывы.

- расстояние от окон жилых помещений до хозяйственных строений, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 6,0 м.

- от окон жилых помещений дома до одиночных или двойных построек для скота и птицы на расстоянии не менее 15 м., до дворовых туалетов – от 8 до 10 м;

3) Максимальная этажность жилой застройки – 3эт.

4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка:

- интенсивность использования территории не более - 40%;

 - площадь застройки не более - 40%;

- для многоквартирных жилых домов площадь застройки не более - 30%;

 - свободных территорий не менее – 60%;

5) Озеленение придомовой территории:

- расстояние от стен жилых домов до оси стволов деревьев с кроной диаметром до 5 м должно составлять не менее 5 м.

 - для кустарников - 1,5 м. Высота кустарников не должна превышать нижнего края оконного проема помещений первого этажа.

6) Ограничения использования земельных участков находящихся в жилой зоне и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со [статьями 37](#Par238) - 43 настоящих Правил застройки.

**Требуется:**

- соблюдение градостроительных регламентов, технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и норм.

### Ст. 25 «ОД-1» Зона общественно-деловой застройки

**1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | Условно разрешенные виды использования | Вспомогательные виды использования |
| - Объекты кредитно-финансовой, страховой сферы, сферы оказания юридических услуг;- Объекты административно - делового назначения;- Административные объекты органов государственной власти и органов местного самоуправления;- Объекты бытового обслуживания населения;- Объекты для временного проживания -гостиницы, общежития;- Объекты социального обслуживания населения;- Объекты социальной помощи и социально-реабилитационные объекты;Объекты коммерческой деятельности – офисы, издательства, агентства;- Учреждения связи;- Объекты ветеринарии;- Объекты обслуживания пассажиров;- Объекты общественно-бытового назначения;- Объекты обслуживания жилищно-коммунального хозяйства;- Объекты культуры и искусства (театров, кинотеатров, дома культуры, музеев, выставочных центров, библиотек)- Объекты торгового назначения (торговых центров, магазинов) и общественного питания;- Объекты обслуживания жилищно-коммунального хозяйства;- Объекты для занятий физкультурой и спортом (стадионы, спортивные залы, детские спортивные площадки);- Культовые здания и сооружения, объекты функционально связанные с культовыми сооружениями;- Образовательные учреждения для детей дошкольного и младшего школьного возраста;- Общеобразовательные учреждения, школы-интернаты, учреждения начального и среднего профессионального образования;- Объекты научно-исследовательского назначения, проектные организации;- Объекты учреждений здравоохранения, аптеки, амбулаторно-поликлинической и стационарной помощи; | - Строительство жилых зданий; - Открытые и закрытые рынки;- Антенно-мачтовые сооружения;- Автозаправочные станций;- Коммунально-складские объекты;- Гаражей-стоянок (наземных и подземных), открытых стоянок для автомобильного транспорта. | - Площадки для отдыха;- Элементы благоустройства;- Скульптурные композиции;- Парковки для временного хранения автомобильного транспорта;- Зеленые насаждения;- Малые архитектурные формы;- Детские игровые площадки;- Объекты инженерного обеспечения – линейные объекты (линии электропередачи, хозяйственно-питьевые водопроводы, тепловые сети, газопроводы, канализационные сети);- Распределительные устройства и пункты- трансформаторные подстанции;- Остановки общественного транспорта; - Общественные туалеты;- Площадки для сбора мусора;- Дороги, проезды;- Колодцы, скважины.  |

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

1) Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь - определяются по утвержденным нормативам градостроительного проектирования в зависимости от вместимости проектируемого объекта общественно-делового обслуживания;

2) Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений:

- отступ от красной линии до линии регулирования застройки - не менее 3,5 метров;

- расстояние между зданиями - от 6 м до 18 м в соответствии с противопожарными требованиями и в зависимости от степени огнестойкости зданий и этажности;

- санитарные разрывы до жилых зданий - 50 метров от зданий:

общественных бань, пожарных депо, отдельно стоящих УВД, РОВД, отделов ГИБДД, военных комиссариатов, физкультурно-оздоровительных сооружений открытого типа с проведением спортивных игр со стационарными трибунами вместимостью до 100 мест, предприятий, имеющих торговую площадь более 1000 кв.м (а именно - отдельно стоящих супермаркетов, торговых комплексов, мелкооптовых рынков, рынков продовольственных и промышленных товаров, центров бытового обслуживания с автостоянкой вместимостью до 300 машино/мест; крытых отдельно стоящих физкультурно-оздоровительных комплексов, спортклубов, открытых спортивных площадок, культурно-досуговых и развлекательных центров, культовых объектов;

3) Предельное количество этажей, высота зданий, строений, сооружений определяется проектной документацией.

4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка:

- интенсивность использования территории не более - 50%;

 - площадь застройки не более - 50%;

- для образовательных учреждений, учреждений здравоохранения, культуры, объектов физкультуры и спорта, площадь застройки не более - 20%;

**Требуется:**

- обеспечение подъезда пожарной техники и путей эвакуации людей при возникновении чрезвычайных ситуаций.

### Ст. 26 «ОД-2» Зона «Учреждений здравоохранения»

**1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | Условно разрешенные виды использования | Вспомогательные виды использования |
| - Объекты лечебных учреждений (поликлиник, больниц, роддомов и других лечебных стационаров) - Объекты учреждений здравоохранения, амбулаторно-поликлинической и стационарной помощи;- Аптеки. | открытые стоянки для автомобильного транспорта. | - Площадки для отдыха;- Элементы благоустройства;- Малые архитектурные формы;- Парковки для временного хранения автомобильного транспорта;- Зеленые насаждения;- Объекты инженерного обеспечения – линейные объекты (линии электропередачи, хозяйственно-питьевые водопроводы, тепловые сети, газопроводы, канализационные сети);- Остановки общественного транспорта; - Общественные туалеты;- Площадки для сбора мусора;- Дороги, проезды; |

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

1) Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь - определяются по утвержденным нормативам градостроительного проектирования в зависимости от вместимости проектируемого объекта общественно-делового обслуживания;

2) Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений:

- минимальное расстояние от лечебных корпусов до красной линии застройки - 15 м; до жилых зданий – не ближе, чем в 30 -50 метрах;

- минимальное расстояние от временных стоянок автотранспорта индивидуального пользования до главного входа в стационар - 25 м;

3) Предельное количество этажей, высота зданий, строений, сооружений определяется проектной документацией.

4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка:

- интенсивность использования территории не более - 20%;

 - площадь застройки не более - 20%;

**Требуется:**

- разделение территории зоны на функциональные зоны, с расположением в них зданий, корпусов, сооружений;

- озеленение, благоустройство и огораживание в соответствии с санитарно – эпидемиологическими техническими регламентами.

 - твердое покрытие проездов и пешеходных дорожек зоны;

**Запрещается:**

**-** уменьшениеразмеров предоставленных земельных участков для больничных, оздоровительных комплексов и использование их территорий не по назначению;

- расположение посторонних учреждений, жилья, а также размещение построек и сооружений, не связанных функционально с лечебным учреждением;

- прохождение транзитных высоковольтных ЛЭП 110 кВ и выше над территорией зоны.

### Ст. 27 «ОД-3» Зона «Учебных учреждений»

**1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | Условно разрешенные виды использования | Вспомогательные виды использования |
| - образовательные учреждения высшего и среднего специального образования;- детские сады;- общеобразовательные школы, школы-интернаты;- школьные мастерские;- учебно-лабораторные корпуса, учебно – лабораторные, художественные, скульптурные, столярные мастерские; - спортивные залы, детские спортивные площадки;- образовательные учреждения;- научно-лабораторные корпуса, научные комплексы;- библиотеки, архивы, информационные, компьютерные центры; | открытые стоянки для автомобильного транспорта.- теннисные корты;- клубы, танцзалы;- столовые, буфеты экспресс-кафе;- аптеки;- отделения связи, почтовые отделения;- пункты оказания первой медицинской помощи;- участковые пункты милиции; - киоски розничной торговли и обслуживания населения.  | - Площадки для отдыха;- Элементы благоустройства;- Малые архитектурные формы;- Парковки для временного хранения автомобильного транспорта;- Зеленые насаждения;- Объекты инженерного обеспечения – линейные объекты (линии электропередачи, хозяйственно-питьевые водопроводы, тепловые сети, газопроводы, канализационные сети);- Остановки общественного транспорта; - Общественные туалеты;- Площадки для сбора мусора;- Дороги, проезды; |

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

1) Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь - определяются по утвержденным нормативам градостроительного проектирования, в том числе в зависимости от вместимости проектируемого учебного учреждения;

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

3) Предельное количество этажей, высота зданий, строений, сооружений определяется проектной документацией.

4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка:

- интенсивность использования территории не более - 20%;

 - площадь застройки не более - 20%;

**Требуется:**

- разделение территории зоны на функциональные зоны, с расположением в них зданий, строений, сооружений;

- озеленение, благоустройство и огораживание в соответствии с техническими регламентами.

 - твердое покрытие проездов и пешеходных дорожек зоны;

**Запрещается:**

- уменьшение размеров выделенных земельных участков образовательных учреждений высшего, среднего, профессионального образования;

### Ст.28 «П-1» Зона «Производственные- предприятия I- III класса вредности»

**1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | Условно разрешенные виды использования | Вспомогательные виды использования |
| - Объекты промышленного назначения I - III классов опасности;- Здания и сооружения с производством меньшего класса опасности, относительно основного производства (IV -V класса);- Объекты производственной инфраструктуры, административно-бытовые корпуса.- Объекты коммунально-складского назначения I - V классов опасности;- Объекты пожарной охраны;- Линейные объекты, инженерные сети и сооружения; - Очистные сооружения;- Объекты обслуживания и хранения автомобильного транспорта;- Объекты логистической деятельности;- Научно производственные предприятия;- Проектно-технологические организации; | - Площадки, сооружения для контролируемого организованного временного хранения отходов, при условии обеспечения их вывоза или утилизации.- Специализированные непродовольственные магазины; | - Объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;- Объекты складского назначения – открытые площадки, навесы;- Балки, вагончики обслуживающего персонала, охраны предприятий;- Открытые стоянки кратковременного хранения транспорта;-Объекты пожарной охраны, емкости, пожводоёмы.- Зеленые насаждения. |

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

1) Предельные размеры земельных участков промышленных предприятий - определяются проектом планировки, потребностями технологических и логистических процессов производства, географических особенностей местности;

2) Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – определяется градостроительным планом земельного участка с учетом противопожарных проездов и разрывов;

3) Предельное количество этажей, высота зданий, строений, сооружений определяется проектной документацией (исходя из технологических решений).

4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка:

- интенсивность использования территории не более - 40%;

 - площадь застройки не более - 40%;

- для объектов промышленности I – III класса вредности устройство санитарно–защитной зоны.

Ширина санитарно – защитной зоны для объектов промышленности I – II класса вредности - от 500м до 1000м - СанПиН 2.2.1-2.1.1.1200-03. «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» п.4.8;

**Требуется:**

озеленение санитарно-защитной зоны:

- для предприятий IV, V классов не менее чем на 60% площади;

- для предприятий I и III класса - не менее чем на 50% площади;

- для предприятий, имеющих санитарно-защитную зону 1000 м и более - не менее чем на 40% ее территории с обязательной организацией полосы древесно-кустарниковых насаждений со стороныжилой застройки;

 **Запрещается:**

- реконструкция и перепрофилирование существующих объектов производства с увеличением вредного воздействия на окружающую среду;

- строительство жилья, зданий и объектов здравоохранения, рекреации, любых детских учреждений.

- расширение территории предприятия за счет санитарно-защитной зоны;

 - размещение предприятий пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевых продуктов;

 - строительство комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;

 - проведение неконтролируемых рубок деревьев;

 - новое жилищное строительство;

- размещение садово-огородных участков.

### Ст.29 «П-3» Зона «Производственно-коммунальные предприятия IV-V класса вредности»

**1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | Условно разрешенные виды использования | Вспомогательные виды использования |
| - Объекты промышленного назначения IV -V класса;- Объекты производственной инфраструктуры, административно-бытовые здания.- Объекты коммунально-складского назначения IV - V классов опасности;- Объекты пожарной охраны;- Линейные объекты, инженерные сети и сооружения; - Очистные сооружения;- Объекты обслуживания и хранения автомобильного транспорта;- Объекты логистической деятельности, склады;- Научно производственные предприятия;- Котельные;- Торговые базы, склады-холодильники, оптовые базы, магазины;- Предприятия коммунального хозяйства; - Офисы, конторы, архивы; | - Площадки, сооружения для контролируемого организованного временного хранения отходов, при условии обеспечения их вывоза или утилизации.- Специализированные магазины; - Магазины оптовой, мелкооптовой, розничной торговли по продаже товаров собственного производства;- Антенны сотовой, спутниковой связи, радиоузлы;- Учебно-производственные корпуса и мастерские учреждений среднего специального и профессионального образования;- Рынки строительных материалов.- Предприятия общественного питания (столовые, закусочные, кафе). | - Объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;- Объекты складского назначения – открытые площадки, навесы;- Объекты обслуживающего персонала, охраны предприятий (сторожки, КПП, вагончики);- Открытые стоянки кратковременного хранения транспорта;-Объекты пожарной охраны, емкости, пожводоёмы.- Зеленые насаждения.- Питомники древесно-кустарниковых растений (для озеленения предприятия и санитарно-защитных зон); |

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

1) Предельные размеры земельных участков промышленных предприятий - определяются проектом планировки, потребностями технологических и логистических процессов производства, географических особенностей местности;

2) Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – определяется градостроительным планом земельного участка с учетом противопожарных проездов и разрывов;

3) Предельное количество этажей, высота зданий, строений, сооружений определяется проектной документацией (исходя из технологических решений).

4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка:

- интенсивность использования территории не более - 40%;

 - площадь застройки не более - 40%;

- для объектов промышленности IV, V классов вредности устройство санитарно–защитной зоны.

Ширина санитарно – защитной зоны для объектов промышленности IV - V классов вредности - от 50 м до 100 м - СанПиН 2.2.1-2.1.1.1200-03. «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» п.4.8;

**Требуется:**

озеленение санитарно-защитной зоны:

- для предприятий IV, V классов не менее чем на 60% площади;

 **Запрещается:**

- реконструкция и перепрофилирование существующих объектов производства с увеличением вредного воздействия на окружающую среду;

- строительство жилья, зданий и объектов здравоохранения, рекреации, детских учреждений.

- расширение территории предприятия за счет санитарно-защитной зоны;

 - размещение предприятий пищевых отраслей промышленности;

 - строительство комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;

 - проведение неконтролируемых рубок деревьев;

 - новое жилищное строительство;

- размещение садово-огородных участков.

**Ст. 30 «Р-1» Зона «Рекреации»**

Данная территориальная зона представляет собой земельные участки озелененных территорий общего пользования с соответствующими объектами для кратковременного отдыха: леса, лесопарки, парки, скверы, объектами выполняющими активные рекреационные функции с допустимой рекреационной нагрузкой до 50 чел/га с площадью свободных территорий для озеленения не менее 70%. Данная территориальная зона представляет собой участки территории в границах населенного пункта, включающие в себя существующие и проектируемые объекты стационарного организованного отдыха, оздоровления и реабилитации населения - базы отдыха, для организации взрослого и семейного отдыха для детей, профилактории оздоровительного типа, лыжные базы, летние оздоровительные лагеря. Организация стационарного длительного и смешанного отдыха при допустимой рекреационной нагрузке на ландшафт этих зон не более 75 чел/га.

**1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | Условно разрешенные виды использования | Вспомогательные виды использования |
| - Лесопарки, этнокультурные парки;- Парки, скверы, сады;- Бульвары;- Комплексы аттракционов;- Летние театры, эстрады, танцплощадки;- Велодорожки, катки;- Пешеходные дорожки;- Площадки для отдыха;- Универсальные спортивные площадки;- Детские игровые площадки;- Малые архитектурные формы, фонтаны;- Лыжная база;- Летние оздоровительные лагеря, базы отдыха;- Пункты проката инвентаря, маломерного водного безмоторного транспорта;- Пункты медицинского обслуживания; |  - Летние павильоны розничной торговли, общепита, кафетерии;- Спортивно-развлекательные комплексы;- Антенны сотовой, спутниковой связи, радиоузлы; | - Дороги, проезды, автостоянки;- Инженерные и транспортные коммуникации (в том числе линейные объекты);- Элементы благоустройства, устройство укрытий, навесов, питьевых источников, подходов к водоемам. - Площадки для сбора мусора;- Посадка зеленых насаждений, рекультивация;- Хозяйственные, коммунальные объекты обслуживания;- Питомники, оранжереи и другие объекты обеспечения озеленения- Бытовые вагончики обслуживающего персонала; |

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

1) Предельные размеры земельного участка определяется генеральным планом населенного пункта, проектом планировки.

Минимальная площадь земельных рекреационных участков:

а) для садов - 3 га; б) для скверов - 0,5 га; в) для парков - 10 га.

2) Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 метра, уточняется градостроительным планом земельного участка.

3) Предельное количество этажей – до 3 этажей включительно.

4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка:

- площадь застройки не более - 10%;

**Требуется:**

 - наличие системы мобильных транспортных средств, средств мониторинга, свободно перемещающихся по лесопарку, охватывающих места неорганизованного массового сезонного отдыха.

- проведение мероприятий по благоустройству, озеленению территории;

**Запрещается:**

 - строительство жилых домов, сооружений и объектов общественно-делового и производственного назначения;

- несанкционированная рубка зеленых насаждений.

 - строительство новых и расширение действующих промышленных, коммунальных, складских и иных объектов, непосредственно не связанных с эксплуатацией объектов оздоровительного и рекреационного назначения;

- дачное и жилищное строительство.

### Ст.31 «СТС1» Зона «Спортивно – технические сооружения и комплексы»

Зона предназначена для размещения многофункциональных спортивно- технических комплексов с развитой инфраструктурой.

**1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | Условно разрешенные виды использования | Вспомогательные виды использования |
| - Стадионы, дворцы спорта; - Спортзалы, открытые спортивные сооружения;- Бассейны;-Горнолыжные комплексы;- Технические спортивные клубы, вело – автодромы;- Школы повышения - Гостиницы;- Развлекательно-выставочные центры, рестораны, кафе;- Автомобильные паркинги;- Спортивные базы, корты;- Пункты проката спортинвентаря, маломерного водного транспорта;- Пункты медицинского обслуживания; |  - Летние павильоны розничной торговли, кафетерии;- Станции технического обслуживания;- Автозаправочные станции;- Предприятия общественного питания;-Специализированные магазины;- Антенны сотовой, спутниковой связи,  | - Дороги, проезды, автостоянки, автопарковки;- Инженерные и транспортные коммуникации (в том числе линейные объекты);- Элементы благоустройства, - Общественные туалеты, площадки для сбора мусора;- Мобильные пункты скорой медицинской помощи;- Хозяйственные, коммунальные объекты обслуживания;- Парки, скверы;- Бытовые вагончики обслуживающего персонала; - Парки, скверы. |

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

1) Предельные размеры земельного участка определяется генеральным планом населенного пункта, проектом планировки.

Минимальная площадь земельных участков - 0,5 га.

2) Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 метра, уточняется градостроительным планом земельного участка.

3) Предельное количество этажей – до 3 этажей включительно.

4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка:

- площадь застройки не более - 20%;

**Запрещается:**

- размещение на территориях особо ценных земель сельскохозяйственного назначения.

### Ст.32 «СХ» Зона «Сельскохозяйственного использования»

**1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | Условно разрешенные виды использования | Вспомогательные виды использования |
| - Сельскохозяйственные угодья;- Объекты хранения и обработки сельскохозяйственной продукции;- Объекты сельскохозяйственного производства (фермы, оранжереи);- Объекты для ведения садоводства, огородничества;- Опытные станции.  |  - Объекты оптовой торговли сельскохозяйственной продукцией;- Заготовительные объекты.   | - Дороги, проезды, стоянки, - Объекты инженерного обеспечения, транспортные коммуникации (в том числе линейные объекты); - Хозяйственные постройки, (временные строения, сооружения, связанные с обслуживанием сельскохозяйственной деятельности)- Склады сезонного хранения сельхозпродукции. |

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

1) Размеры земельного участка определяется генеральным планом населенного пункта, проектом планировки.

Минимальная площадь земельных участков - 0,2 га.

Максимальная площадь земельных участков - 5 га.

2) Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 метра, уточняется градостроительным планом земельного участка.

3) Предельное количество этажей – до 3 этажей включительно.

4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка:

- площадь застройки не более - 15%;

**Запрещается:**

- обработка сельскохозяйственных полей пестицидами и агрохимикатами авиационным способом и другой техникой вблизи (до 300 м) санитарно-защитных зон.

### Ст. 33 «К-1» Зона «Кладбище»

Зона представляет собой территорию, функциональное предназначение которой определено утвержденным Генпланом.

Правовой режим земельных участков, расположенных в данной зоне, определен в Законе РФ от 12.01.96 №8 -ФЗ “О погребении и похоронном деле”

**1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | Условно разрешенные виды использования | Вспомогательные виды использования |
| - Размещение новых мест погребения;- Содержание и охрана созданных мест погребения;- Размещение административно-бытовых и обрядовых зданий и сооружений, функционально связанных с обеспечением управления эксплуатацией кладбищ, проведением гражданских и религиозных обрядов, озеленения; - Размещение инженерных коммуникаций; | - Административные здания комплекса похоронного обслуживания;  | - Дороги, проезды;- Объекты инженерного обеспечения (в том числе линейные объекты);- Инженерные коммуникации;- Открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей;- Площадки для сбора мусора;- Благоустройство территорий;- Временные сооружения для инвентаря. |

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

1) Предельные размеры земельного участка определяется генеральным планом населенного пункта, нормативами градостроительного проектирования.

2) Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – определяется градостроительным планом земельного участка.

3) Предельное количество этажей – до двух этажей включительно.

4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка:

 - площадь застройки не более - 5%;

**Требуется:**

- охрана мест захоронения;

- озеленение и благоустройство территории;

- наличие транспортно-пешеходной сети, обеспечивающей необходимые проходы и проезды.

### Ст. 34 «Л-1» Зона «Ландшафтная»

К ландшафтным зонам отнесены территории, покрытые лесом и кустарником, неудобные для строительства и иного использования открытые пространства, нарушенные территории, зоны рекультивации и другие, где Генпланом не предусматривается градостроительное освоение под иные функции.

**1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | Условно разрешенные виды использования | Вспомогательные виды использования |
| - Размещение лесопитомников, вспомогательных объектов для поддержания основных функций зоны;- Проведение работ по рекультивации;- Посадка зеленых насаждений;-Создание питомников различных пород деревьев и кустарников.- Осуществление лесопосадок, восстановительных работ,  | - использование части земель в сельскохозяйственных целях;- проведение лесореконструктивных выборочных рубок зеленых насаждений.- объекты коммунального хозяйства.- озеленение многолетними деревьями и кустарниками; | - Дороги, проезды;- инженерные и транспортные коммуникации (в том числе линейные объекты);- благоустройство территории;- питомники, оранжереи и другие объекты обеспечения озеленения |

 **2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.**

**Запрещается:**

- строительство производственных, складских зданий и сооружений, оказывающих вредное воздействие на окружающую среду, жилых домов;

- размещение крупных коммуникационных объектов, нарушающих целостность ландшафта и препятствующих обеспечению его функций;

- проведение неконтролируемых рубок, сведение лесных угодий под строительство.

 - жилищное строительство.

### Ст. 35 «СН-4» Зона «Свалки, отстойники»

Обезвреживание, захоронение твердых бытовых отходов, отходов промышленного производства, размещение отстойников сточных вод с соблюдением мер по предотвращению загрязнения почв, подземных и поверхностных вод, воздуха. Порядок обращения и размещения разного рода отходов регулируется Законом РФ от 24.006.98 №89-ФЗ “Об отходах производства и потребления”

**1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | Условно разрешенные виды использования | Вспомогательные виды использования |
| - Строительство зданий и сооружений, инженерных коммуникаций, необходимых для обеспечения основных функций по обезвреживанию и захоронению твердых бытовых отходов; - рекультивация отработанных участков свалок, отвалов и других мест складирования отходов; - вторичное использование складируемых отходов для производственных нужд;- обеспечение санитарно- защитных зон. | - Консервация золоотвалов и других мест для складирования промышленных отходов, содержащих токсичные вещества, с соблюдением санитарно-гигиенических норм. | - Дороги, проезды;- Объекты инженерного обеспечения (в том числе линейные объекты);- Стоянки хранения автомобилей, грузового транспорта;Объекты обслуживающего персонала (сторожки, КПП, вагончики);- Озеленение; - Благоустройство территории. |

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

1) Предельные размеры земельного участка определяется генеральным планом населенного пункта, проектом планировки.

2) Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – определяется градостроительным планом земельного участка.

3) Предельное количество этажей – до двух этажей включительно.

4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка:

 - площадь застройки не более - 5%;

**Требуется:**

- организация мониторинга по предотвращения загрязнения почв и подземных вод вредными веществами;

**Запрещается:**

- строительство жилых и общественных зданий, водозаборных сооружений, рекреационных и других объектов, не связанных с основной функцией зоны;

 - размещение торговых и заготовительных объектов.

(Статья 33 «СН-2» Зона «Закрытый скотомогильник» удаляется из Правил)

## Раздел II Зоны с особыми условиями использования территории.

### Ст.36 «СЗ-2» Зона «Санитарно-защитная ЛЭП»

(Изменяется нумерация статей)