

Утверждено

Решением XXVII сессии VI созыва

Совета Медвежьегорского муниципального района

от 22 декабря 2016 года №369

**Генеральный план и правила землепользования и застройки Шуньгского
сельского поселения Медвежьегорского муниципального района Республики Карелия**

**Том 4. Градостроительные регламенты. Благоустройство и дизайн среды
поселения**

Генеральный директор

А.И. Шарьгин

Главный архитектор проекта

Л.И. Шарьгина

2016 г.

СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ	2
СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ	3
ЧАСТЬ 3. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ	5
ГЛАВА 10. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ	5
<i>Статья 44. Установление территориальных зон</i>	5
ГЛАВА 11. ЗОНИРОВАНИЕ С УЧЕТОМ ОСОБЫХ УСЛОВИЙ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ (ОГРАНИЧЕНИЙ)	6
<i>Статья 45. Зоны с особыми условиями использования территории</i>	6
<i>Статья 46. Санитарно-защитные зоны и санитарные разрывы</i>	6
<i>Статья 47. Водоохранные зоны водотоков и водоемов</i>	8
<i>Статья 48. Санитарно-защитные полосы водоводов</i>	9
<i>Статья 49. 1-ый пояс санитарной охраны водозаборов</i>	10
<i>Статья 50. 2-й пояс зоны санитарной охраны водозаборов</i>	10
<i>Статья 51. 3-й пояс зоны санитарной охраны водозаборов</i>	11
<i>Статья 52. Охранные зоны объектов электроснабжения и связи</i>	12
<i>Статья 53. Охранные зоны объектов трубопроводного транспорта</i>	13
ЧАСТЬ 4. СИСТЕМА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ	14
ГЛАВА 12. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ПО ВИДАМ И ПАРАМЕТРАМ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	14
<i>Статья 54. Градостроительные регламенты. Жилые зоны – Ж</i>	14
<i>Статья 55. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны – ОД</i>	18
<i>Статья 56. Градостроительные регламенты. Озелененные территории – ОТ</i>	22
<i>Статья 57. Градостроительные регламенты. Зона производственных и коммунально-складских объектов – П</i>	22
<i>Статья 58. Градостроительные регламенты. Зона инженерной и транспортной инфраструктуры – ИТ</i>	24
<i>Статья 59. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения – СП</i>	26
<i>Статья 60. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования – СХ</i>	28
<i>Статья 61. Градостроительные регламенты. Зоны территорий водного фонда – В</i>	29
<i>Статья 62. Градостроительные регламенты. Зоны перспективного развития</i>	30

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ

№№ п/п	Наименование документа	Том / Масштаб
1	2	3
<i>Утверждаемая часть</i>		
1	Положение о территориальном планировании. Пояснительная записка	том 1
2	Порядок регулирования землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования. Пояснительная записка	том 3
3	Градостроительные регламенты. Благоустройство и дизайн среды поселения. Пояснительная записка	том 4
4	Карта с отображением зон планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения. Лист 1(И)	1:50000
5	Карта с отображением зон планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения. д. Шуньга, д. Батова, д. Деригузово, д. Кажма, д. Кефтеницы, д. Медведева, д. Никонова Губа, д. Онежены, д. Оптова, д. Тимохово, д. Хашезеро, д. Черкассы. п. Больничный, п. ММС, д. Ажепнаволок, д. Бережная, д. Бор-Пуданцев, д. Верхняя Путка, д. Горская, д. Екимово, д. Ионина Гора, д. Коробейниково, д. Коровниково, д. Лахново, д. Мустова, д. Перхина, д. Побережье, д. Подгорская, д. Сигово, д. Федотово, д. Фоминская, д. Бережские (б. н. п.), д. Часовенская (б. н. п.), д. Воробьево (б. н. п.). Лист 2(И)	1:10000
6	Карта градостроительного зонирования. Лист 3(И)	1:10000
<i>Обосновывающая часть</i>		
7	Материалы по обоснованию проекта. Пояснительная записка	том 2
8	Схема современного использования территории. Планировочные ограничения. Лист 1(И)	1:50000
9	Схема современного использования территории с отображением инженерной инфраструктуры. д. Шуньга, д. Батова, д. Деригузово, д. Кажма, д. Кефтеницы, д. Медведева, д. Никонова Губа, д. Онежены, д. Оптова, д. Тимохово, д. Хашезеро, д. Черкассы. п. Больничный, п. ММС, д. Ажепнаволок, д. Бережная, д. Бор-Пуданцев, д. Верхняя Путка, д. Горская, д. Екимово, д. Ионина Гора, д. Коробейниково, д. Коровниково, д. Лахново, д. Мустова, д. Перхина, д. Побережье, д. Подгорская, д. Сигово, д. Федотово, д. Фоминская, д. Бережские (б. н. п.), д. Часовенская (б. н. п.), д. Воробьево (б. н. п.). Лист 2(И)	1:10000

10	Перечень основных факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера. Лист 3(II)	1:50000
11	Демонстрационные материалы	

ЧАСТЬ 3. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

ГЛАВА 10. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ

Статья 44. Установление территориальных зон

На карте градостроительного зонирования территории Шуньгского сельского поселения выделены территориальные зоны и их кодовое обозначение. Границы территориальных зон отвечают требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне.

Порядок установления территориальных зон определен статьей 34 Градостроительного кодекса РФ. Статьей 40 Градостроительного кодекса РФ определены виды территориальных зон.

На карте градостроительного зонирования установлены следующие виды территориальных зон.

ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ И ИХ КОДОВОЕ ОБОЗНАЧЕНИЕ

Кодовые обозначения территориальных зон	Наименование территориальных зон	
Жилые зоны Ж	Ж 1	Малозэтажная жилая застройка
	Ж 2	Среднеэтажная жилая застройка (до 4 эт.)
Общественно-деловые зоны ОД	ОД 1	Многофункциональные центры обслуживания и общественно-деловой активности
	ОД 2	Больницы и стационарные объекты здравоохранения
	ОД 3	Объекты образования
Озелененные территории Р и ОТ	ОТ 1	Открытые природные пространства
Зона производственных и коммунально-складских объектов П	П	Производственные и коммунально-складские объекты
Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры ИТ	ИТ 3	Основные улицы, дороги и инженерные коммуникации
Зоны специального назначения СП	СП 1	Режимные объекты (в том числе водозаборы)
	СП 2	Кладбища
Зоны сельскохозяйственного использования СХ	СХ 1	Сельскохозяйственные угодья
	СХ-2	Зона объектов сельскохозяйственного назначения
Зоны территорий водного фонда В	В	Территории водного фонда (водотоки, водоемы)

ГЛАВА 11. ЗОНИРОВАНИЕ С УЧЕТОМ ОСОБЫХ УСЛОВИЙ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ (ОГРАНИЧЕНИЙ)

Статья 45. Зоны с особыми условиями использования территории

1. К зонам с особыми условиями использования территорий отнесены:

- санитарно-защитные зоны и санитарные разрывы;
- водоохраные зоны водотоков и водоемов;
- охранные зоны объектов инженерной и транспортной инфраструктуры;
- санитарно-защитные полосы водоводов;
- зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры)

народов Российской Федерации.

2. Зоны с особыми условиями использования территорий перекрывают зоны действия других регламентов и накладывают дополнительные ограничения на использование территорий. Эти требования и ограничения деятельности на земельных участках, установленные с позиций охраны природной и историко-культурной среды, являются дополнительными по отношению к видам разрешенного использования объектов недвижимости и параметрам разрешенного строительства, установленными основными градостроительными регламентами.

Зоны с особыми условиями использования территорий застройки распространяются на участки строительства и реконструкции объектов в случаях, когда вновь возводимый, реконструируемый объект расположен непосредственно в одной или нескольких вышеперечисленных зонах.

Границы территорий с особыми условиями использования территорий устанавливаются соответствующими линиями градостроительного регулирования, в пределах которых действуют особые режимы и правила их использования в соответствии с регламентами.

Разрешительная документация на предоставление участков под новое строительство в случае размещения объекта на территории зон с особыми условиями использования территории должна согласовываться с соответствующими органами контроля и надзора в установленном законом порядке.

Установление зон не влечет за собой изъятие земельных участков у собственников земель, землевладельцев, землепользователей или запрета на совершение сделок с земельными участками, за исключением случаев, предусмотренных законодательством.

Статья 46. Санитарно-защитные зоны и санитарные разрывы

1. В Правилах приняты ориентировочные размеры СЗЗ и санитарных разрывов с учетом рекомендуемых минимальных размеров санитарных разрывов и ориентировочных СЗЗ в соответствии с классификацией СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (новая редакция).

Ориентировочный размер санитарно-защитной зоны по классификации должен быть обоснован проектом санитарно-защитной зоны с расчетами ожидаемого загрязнения атмосферного воздуха (с учетом фона) и уровней физического воздействия на атмосферный воздух и подтвержден результатами натурных исследований и измерений. Проект СЗЗ обязателен для каждого предприятия, являющегося источником воздействия на среду обитания (либо для группы предприятий – проект единой СЗЗ промузла, комплекса, промзоны).

Для групп промышленных объектов и производств или промышленного узла (комплекса, промзоны) устанавливается единая расчетная и окончательно установленная санитарно-защитная зона с учетом суммарных выбросов в атмосферный воздух и

физического воздействия источников промышленных объектов и производств, входящих в единую зону.

Установление санитарно-защитных зон для промышленных объектов и производств проводится при наличии проектов обоснования санитарно-защитных зон.

Установление, изменение размеров установленных санитарно-защитных зон для промышленных объектов и производств I и II класса опасности осуществляется Постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации в порядке, установленном новой редакцией СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Для промышленных объектов III, IV, V класса опасности размеры санитарно-защитных зон могут быть установлены, изменены на основании решения и санитарно-эпидемиологического заключения Главного государственного санитарного врача субъекта Российской Федерации в порядке, установленном новой редакцией СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Лабораторные исследования атмосферного воздуха и измерения физических воздействий на атмосферный воздух проводятся на границе санитарно-защитной зоны промышленных объектов и производств, а также в жилой застройке лабораториями, аккредитованными в установленном порядке на проведение таких работ.

Для автомагистралей, линий железнодорожного транспорта, гаражей и автостоянок, а также вдоль стандартных маршрутов полета в зоне взлета и посадки воздушных судов, устанавливается расстояние от источника химического, биологического и/или физического воздействия, уменьшающее эти воздействия до значений гигиенических нормативов (санитарные разрывы). Величина разрыва устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физических факторов (шума, вибрации, электромагнитных полей и др.) с последующим проведением натурных исследований и измерений. Санитарные разрывы (санитарные полосы отчуждения) устанавливаются также для магистральных трубопроводов углеводородного сырья, компрессорных установок.

2. В санитарно-защитной зоне не допускается размещать:

- жилую застройку, включая отдельные жилые дома;
- ландшафтно-рекреационные зоны;
- зоны отдыха;
- санатории и дома отдыха;
- территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки;
- коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков;
- другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания;
- спортивные сооружения;
- детские площадки;
- образовательные и детские учреждения;
- лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.
- объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм;
- склады сырья и полупродуктов 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.

3. Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства:

- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала,
- здания управления,

- конструкторские бюро,
- здания административного назначения,
- научно-исследовательские лаборатории,
- поликлиники,
- спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа,
- бани,
- прачечные,
- объекты торговли и общественного питания,
- мотели,
- гаражи,
- площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта,
- пожарные депо,
- местные и транзитные коммуникации,
- ЛЭП,
- электроподстанции,
- нефте- и газопроводы,
- артезианские скважины для технического водоснабжения,
- водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды,
- канализационные насосные станции,
- сооружения оборотного водоснабжения,
- автозаправочные станции,
- станции технического обслуживания автомобилей.

4. Санитарно-защитная зона или какая-либо ее часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ санитарно-защитной зоны.

Статья 47. Водоохраные зоны водотоков и водоемов

1. Водоохранной зоной является территория, примыкающая к акваториям рек, озер, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, на которой устанавливается специальный режим хозяйственной и иных видов деятельности с целью предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов, а также сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира.

2. В границах водоохраных зон запрещаются:

- использование сточных вод для удобрения почв;
- размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
- осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
- движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

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

4. Установление на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов, в том числе посредством специальных информационных знаков, осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5. В целях обеспечения рационального использования и охраны водных объектов создаются бассейновые советы, осуществляющие разработку рекомендаций в области использования и охраны водных объектов в границах бассейнового округа.

6. В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

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

8. В границах прибрежных защитных полос наряду с установленными частью 2 настоящей статьи ограничениями запрещаются:

- распашка земель;
- размещение отвалов размываемых грунтов;
- выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

9. Установление на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов, в том числе посредством специальных информационных знаков, осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

10. Полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначена для общего пользования. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет двадцать метров, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров. Ширина береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров, составляет пять метров.

Статья 48. Санитарно-защитные полосы водоводов

1. Санитарная охрана водоводов обеспечивается санитарно-защитной полосой. В пределах санитарно-защитной полосы, соответственно ее назначению, устанавливается специальный режим и определяется комплекс мероприятий, направленных на предупреждение ухудшения качества воды.

2. Санитарно-защитные полосы водоводов организуются на всех водоводах, вне зависимости от ведомственной принадлежности, подающих воду, как из поверхностных, так и из подземных источников.

3. В пределах санитарно-защитной полосы водоводов должны отсутствовать источники загрязнения почвы и грунтовых вод.

Не допускается прокладка водоводов по территории свалок, полей ассенизации, полей фильтрации, полей орошения, кладбищ, скотомогильников, а также прокладка магистральных водоводов по территории промышленных и сельскохозяйственных предприятий.

4. Ширину санитарно-защитной полосы следует принимать по обе стороны от крайних линий водопровода:

а) при отсутствии грунтовых вод не менее 10 м при диаметре водоводов до 1 000 мм и не менее 20 м при диаметре водоводов более 1 000 мм;

б) при наличии грунтовых вод - не менее 50 м вне зависимости от диаметра водоводов.

5. Граница первого пояса зоны санитарной охраны водопроводных сооружений принимается на расстоянии:

- от стен запасных и регулирующих емкостей, фильтров и контактных осветлителей - не менее 30 м;
- от водонапорных башен - не менее 10 м;
- от остальных помещений (отстойники, склад хлора, насосные станции, напорные коллекторы хозяйственных стоков и др.) - не менее 15 м.

Статья 49. 1-ый пояс санитарной охраны водозаборов

1. Основной целью создания и обеспечения режима в зоне санитарной охраны (далее - ЗСО) является санитарная охрана от загрязнения источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены.

2. Первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала.

3. Установленные границы ЗСО и составляющих ее поясов могут быть пересмотрены в случае возникших или предстоящих изменений эксплуатации источников водоснабжения (в том числе производительности водозаборов подземных вод) или местных санитарных условий по заключению заинтересованных организаций.

4. Граница первого пояса ЗСО водопровода с поверхностным источником устанавливается в следующих пределах:

а) для водотоков:

вверх по течению - не менее 200 м от водозабора;

вниз по течению - не менее 100 м от водозабора;

б) для водоемов (водохранилища, озера) граница первого пояса должна устанавливаться в зависимости от местных санитарных и гидрологических условий, но не менее 100 м во всех направлениях по акватории водозабора и по прилегающему к водозабору берегу от линии уреза воды при летне-осенней межени.

Территория первого пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной.

Запрещается: посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений.

Здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса ЗСО с учетом санитарного режима на территории второго пояса.

Статья 50. 2-й пояс зоны санитарной охраны водозаборов

1. Второй пояс (пояс ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения. Санитарные мероприятия должны выполняться владельцами объектов, оказывающих (или могущих оказать) отрицательное влияние на качество воды источников водоснабжения. Целью мероприятий является максимальное снижение микробного и химического загрязнения воды источников водоснабжения, позволяющее при современной технологии обработки обеспечивать получение воды питьевого качества.

Определение границ второго пояса ЗСО подземных источников водоснабжения для различных гидрогеологических условий проводится в соответствии с методиками гидрогеологических расчетов.

Установленные границы ЗСО и составляющих ее поясов могут быть пересмотрены в случае возникших или предстоящих изменений эксплуатации источников водоснабжения (в том числе производительности водозаборов подземных вод) или местных санитарных условий по заключению заинтересованных организаций.

Боковые границы второго пояса ЗСО от уреза воды должны быть расположены на расстоянии:

- а) при равнинном рельефе местности - не менее 500 м;
- б) при гористом рельефе местности - до вершины первого склона, обращенного в сторону источника водоснабжения, но не менее 750 м при пологом склоне и не менее 1000 м при крутом.

Запрещается:

- размещение складов ГСМ, ядохимикатов, минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ, кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий, выпас скота;

- применение удобрений и ядохимикатов,
- рубка леса главного пользования и реконструкции;
- сброс промышленных, сельскохозяйственных и ливневых сточных вод, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные нормы;
- при наличии судоходства сброс фановых и подсланевых вод и твердых отходов.

Допускается:

- строительство жилых, промышленных и сельскохозяйственных объектов с отводом стоков на очистные сооружения;
- благоустройство территории населенных пунктов с отводом поверхностного стока на очистные сооружения;
- купание, туризм, рыбная ловля в установленных и обустроенных местах;
- добыча песка, гравия, дноуглубительные работы;
- оборудование на пристанях сливных станций и приемников для сбора твердых отходов.

Статья 51. 3-й пояс зоны санитарной охраны водозаборов

1. Третий пояс (пояс ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения. Санитарные мероприятия должны выполняться владельцами объектов, оказывающих (или могущих оказать) отрицательное влияние на качество воды источников водоснабжения. Целью мероприятий является максимальное снижение микробного и химического загрязнения воды источников водоснабжения, позволяющее при современной технологии обработки обеспечивать получение воды питьевого качества.

Определение границ третьего пояса ЗСО подземных источников водоснабжения для различных гидрогеологических условий проводится в соответствии с методиками гидрогеологических расчетов.

Установленные границы ЗСО и составляющих ее поясов могут быть пересмотрены в случае возникших или предстоящих изменений эксплуатации источников водоснабжения (в том числе производительности водозаборов подземных вод) или местных санитарных условий по заключению заинтересованных организаций.

Границы третьего пояса ЗСО поверхностных источников водоснабжения на водотоке вверх и вниз по течению совпадают с границами второго пояса. Боковые границы должны проходить по линии водоразделов в пределах 3-5 километров, включая притоки. Границы третьего пояса поверхностного источника на водоеме полностью совпадают с границами второго пояса.

Запрещается:

- размещение складов ГСМ, ядохимикатов, минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ, кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий, выпас скота;
- применение удобрений и ядохимикатов,
- рубка леса главного пользования и реконструкции;
- сброс промышленных, сельскохозяйственных и ливневых сточных вод, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные нормы;
- при наличии судоходства сброс фановых и подсланевых вод и твердых отходов.

Допускается:

- строительство жилых, промышленных и сельскохозяйственных объектов с отводом стоков на очистные сооружения;
- благоустройство территории населенных пунктов с отводом поверхностного стока на очистные сооружения;
- купание, туризм, рыбная ловля в установленных и обустроенных местах;
- добыча песка, гравия, дноуглубительные работы;
- оборудование на пристанях сливных станций и приемников для сбора твердых отходов.

Статья 52. Охранные зоны объектов электроснабжения и связи

1. Правовой режим земель электрических сетей и линий связи определяется рядом нормативных актов: Федеральным законом от 7 июля 2003 г. N 126-ФЗ «О связи», Правилами охраны линий и сооружений связи Российской Федерации, утвержденными постановлением Правительства РФ от 9 июня 1995 г. N 578, и др.

Трассы электросетей и линий связи, как правило, прокладываются вдоль существующих дорог, сетей, границ землепользований или полей севооборотов.

Субъекты права на землю — предприятия и организации, осуществляющие строительство и эксплуатацию линий связи и электрических сетей. Земельные участки предоставляются как в постоянное (бессрочное) пользование, так и во временное пользование (на период строительства).

На праве бессрочного (постоянного) пользования земельные участки предоставляются для размещения и возведения стационарных элементов сетей и линий (опоры линий электропередачи, надземных сооружений кабельных и воздушных линий связи и др.).

На праве безвозмездного срочного пользования (на период строительства) земельные участки предоставляются вдоль возводимой трассы подземного кабеля или воздушных линий для использования их в качестве подъездных путей, мест складирования материалов, укладки вынимаемого из траншей грунта и т.п.

Земельные участки над проводами электрических линий или над кабельными линиями остаются в собственности и пользовании тех субъектов, на территории которых прокладываются трассы, и используются ими свободно с соблюдением мер, обеспечивающих сохранность и работу указанных объектов в соответствии с правилами охраны линий связи и электрических сетей.

2. В целях защиты населения от воздействия электрического поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи (ВЛ) устанавливаются санитарные разрывы вдоль трассы высоковольтной линии, за пределами которых напряженность электрического поля не превышает 1 кВ/м.

Для вновь проектируемых ВЛ, а также зданий и сооружений допускается принимать границы санитарных разрывов вдоль трассы ВЛ с горизонтальным расположением

проводов и без средств снижения напряженности электрического поля по обе стороны от нее на следующих расстояниях от проекции на землю крайних фазных проводов в направлении, перпендикулярном к ВЛ:

- 15 м - для ВЛ напряжением 35 кВ;
- 20 м - для ВЛ напряжением 110 кВ;
- 30 м - для ВЛ напряжением 330 кВ;
- 30 м - для ВЛ напряжением 500 кВ;
- 40 м - для ВЛ напряжением 750 кВ;
- 55 м - для ВЛ напряжением 1150 кВ.

При вводе объекта в эксплуатацию и в процессе эксплуатации санитарный разрыв должен быть скорректирован по результатам инструментальных измерений.

3. В пределах охранных зон линий электропередачи и связи запрещается:

- осуществлять строительные, монтажные, взрывные и поливные работы, производить посадку и вырубку деревьев, устраивать спортивные площадки и площадки для игр, складировать корма, удобрения, топливо и другие материалы;

- устраивать причалы для стоянки судов и иных плавучих средств, производить погрузо-разгрузочные и землечерпательные работы, бросать якоря, выделять рыбопромысловые участки и производить добычу рыбы придонными средствами лова, устраивать колку и заготовку льда (при прохождении кабеля по дну водоема);

- устраивать проезды для машин и механизмов, имеющих высоту с грузом более 4,5 м от поверхности дороги, а также стоянки автомобильного и гужевого транспорта, машин и механизмов;

- производить земляные работы на глубине более 0,3 м и планировку грунта при помощи бульдозеров, экскаваторов и других землеройных машин;

- запрещаются любые действия, которые могут нарушить нормальную работу электрических сетей или повлечь за собой их повреждение: влезать на опоры, приставлять или привязывать к ним посторонние предметы, сбрасывать на провода снег с крыш, сбрасывать большие тяжести (свыше 5 т), устраивать свалки, разводить огонь вблизи вводных устройств, открывать помещения электрических сооружений, производить подключение или переключение в электрических сетях, производить строительные или ремонтные работы в местах, где проходят воздушные и кабельные линии электропередачи.

Статья 53. Охранные зоны объектов трубопроводного транспорта

1. В целях обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов трубопроводного транспорта могут предоставляться земельные участки для:

- 1) размещения нефтепроводов, газопроводов, иных трубопроводов;
- 2) размещения объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов трубопроводного транспорта;
- 3) установления охранных зон с особыми условиями использования земельных участков.

2. Границы охранных зон, на которых размещены объекты трубопроводного транспорта, определяются на основании строительных норм и правил, правил охраны магистральных трубопроводов, других утвержденных в установленном порядке нормативных документов.

Земельные участки, входящие в охранные зоны трубопроводов, не изымаются у землепользователей и используются ими для проведения сельскохозяйственных и иных работ с соблюдением требований охраны.

В охранных зонах магистральных трубопроводов без письменного разрешения предприятий трубопроводного транспорта запрещается:

- возводить любые постройки и сооружения;
- высаживать деревья и кустарники всех видов;
- сооружать проезды и переезды через трассы трубопроводов, устраивать стоянки автомобильного транспорта, размещать сады и огороды;
- проводить мелиоративные земляные работы, сооружать оросительные и осушительные системы;
- производить всякого рода открытые и подземные, горные, строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта.

4. После завершения строительства трубопровода, временно занимаемые полосы приводятся в состояние, пригодное для использования по основному целевому назначению, и возвращаются прежнему землепользователю. Одновременно ему возмещается стоимость всех убытков, возникших в связи со строительством трубопровода, включая упущенную выгоду. Дальнейшее использование полосы земель над трубопроводами осуществляется землепользователем, по территории которого проложен трубопровод, по своему усмотрению, но не нарушая правил эксплуатации трубопровода. Часть 4. Система градостроительных регламентов.

ГЛАВА 12. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ПО ВИДАМ И ПАРАМЕТРАМ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Статья 54. Градостроительные регламенты. Жилые зоны – Ж

Жилые зоны предназначены для постоянного проживания населения в качестве основной функции и с этой целью подлежат застройке жилыми домами усадебного типа и малоэтажными многоквартирными жилыми домами.

Допускается размещать отдельные объекты общественно-делового и коммунального назначения с площадью участка не более 0,5 га, а также мини-производства при соблюдении действующих санитарных правил и норм.

54.1. Ж1. Малоэтажная жилая застройка

Зона предназначена для проживания в сочетании с ведением ограниченного личного подсобного хозяйства (ЛПХ с содержанием мелкого скота и птицы).

Основные виды разрешённого использования

- отдельно стоящие жилые дома с земельными участками;
 - блокированные жилые дома;
 - выращивание сельскохозяйственных культур - цветов, овощей, фруктов
- палисадники (в пределах границ земельного участка);
- сады, огороды, палисадники (в пределах границ земельного участка, запрещается палисадники выводить за границы участка);
 - почтовые отделения;
 - отделения и участковые пункты милиции;
 - пункты оказания первой медицинской помощи.

Вспомогательные виды разрешённого использования

- многоквартирные жилые дома (2-4 этажа);
- хозяйственные постройки, в том числе для содержания животных (собак, птицы, кроликов и т.д., и для КРС);
- теплицы;
- оранжереи;
- индивидуальные бани, бассейны индивидуального пользования;
- аптеки;
- магазины повседневного спроса до 100 кв. м.;

- кафе и другие предприятия общественного питания с количеством посадочных мест до 50;
 - отдельно стоящие, встроенные или пристроенные гаражи для хранения автомобилей;
 - открытые стоянки, но не более чем на два легковых автомобиля на 1 земельный участок;
 - парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;
 - индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины индивидуальные колодцы;
 - оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары).
- Условно разрешённые виды использования
- спортплощадки;
 - клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;
 - объекты, связанные с отправлением культа;
 - пошивочные мастерские, ремонты бытовой техники;
 - детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
 - слесарные и ремонтные мастерские;
 - жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
 - киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
 - офисы организаций, фирм, компаний;
 - площадки для вывоза бытового мусора с контейнерами
 - размещение объектов связи, АТС контейнерного типа.

Параметры и условия физических и градостроительных изменений

Предельные параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- минимальная площадь земельных участков для вида разрешенного использования: «отдельно стоящие жилые дома с земельными участками» – 400 кв.м;
- максимальная площадь земельных участков для вида разрешенного использования: «отдельно стоящие жилые дома с земельными участками» – 1500 кв.м.;
- для всех остальных видов разрешенного использования земельных участков, предельные минимальные и (или) максимальные размеры (в т.ч. площадь) земельных участков настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливаются.
- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство – 3,0 м;
- минимальная (максимальная) ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 9 - 50 м;
- максимальное количество этажей зданий - 4;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;
- минимальный отступ строений от передней границы участка (в случае, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) - 3 м, в районе магистральных улиц – 5 метров.
- минимальный отступ от границ соседнего участка до жилого дома – 3 м;
- минимальный отступ от границ соседнего участка до бытовых построек, строений - 2 м (бани, гаражи и др., при этом необходимо учитывать противопожарные нормы, с учетом этого расстояние корректируется);

- минимальный отступ от жилого дома до построек для содержания и разведения домашнего скота и птицы – 10 м, (указанный размер должен соблюдаться и от соседнего дома на соседнем участке).

Ограничения

В пределах участка запрещается размещение автостоянок для грузового транспорта.

Не допускается размещать специализированные магазины строительных материалов, магазины с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов, также предприятий бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту обуви).

На землях общего пользования не допускается ремонт автомобилей, складирование строительных материалов, хозяйственного инвентаря.

Не допускается размещать со стороны улицы вспомогательные строения, за исключением гаражей.

Размещение бань и саун допускается при условии канализования стоков.

54.2. Ж2. Среднеэтажная жилая застройка (до 4 этажей)

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов средней плотности и размещения многоквартирных домов до 4-х этажей без приквартирных участков и домов сложной объемно-пространственной структуры.

Зона предназначена для проживания населения с включением в состав жилого образования отдельно стоящих и встроено-пристроенных объектов повседневного обслуживания.

Основные виды разрешённого использования

- многоквартирные жилые дома (до 4 этажей);
- отдельно стоящие жилые дома с земельными участками;
- блокированные жилые дома;
- выращивание сельскохозяйственных культур - цветов, овощей, фруктов, палисадники (в пределах границ земельного участка);
- сады, огороды, палисадники (в пределах границ земельного участка, запрещается палисадники выводить за границы участка);
- почтовые отделения;
- отделения и участковые пункты милиции;
- пункты оказания первой медицинской помощи.

Вспомогательные виды разрешённого использования

- многоквартирные жилые дома (от 4 этажей и выше);
- хозяйственные постройки, в том числе для содержания животных (собак, птицы, кроликов и т.д., и для КРС);
- теплицы;
- оранжереи;
- индивидуальные бани, бассейны индивидуального пользования,
- аптеки;
- магазины повседневного спроса до 100 кв. м.;
- кафе и другие предприятия общественного питания с количеством посадочных мест до 50;
- отдельно стоящие, встроены или пристроены гаражи для хранения автомобилей;
- открытые стоянки, но не более чем на два легковых автомобиля на 1 земельный участок;
- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;

– индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины индивидуальные колодцы;

– оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары).

Условно разрешённые виды использования

– спортплощадки;

– клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;

– объекты, связанные с отправлением культа;

– пошивочные мастерские, ремонты бытовой техники;

– детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;

– слесарные и ремонтные мастерские;

– жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

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

– офисы организаций, фирм, компаний;

– площадки для вывоза бытового мусора с контейнерами.

Параметры и условия физических и градостроительных изменений

Предельные параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства:

– минимальная площадь земельных участков для вида разрешенного использования: «отдельно стоящие жилые дома с земельными участками» – 400 кв.м;

– максимальная площадь земельных участков для вида разрешенного использования: «отдельно стоящие жилые дома с земельными участками» – 1500 кв.м.;

– для всех остальных видов разрешенного использования земельных участков, предельные минимальные и (или) максимальные размеры (в т.ч. площадь) земельных участков настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливаются.

– минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство – 3,0 м;

– максимальное количество этажей зданий - 4;

– максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;

– минимальный отступ строений от передней границы участка в соответствии со сложившейся линией застройки, в районах новой застройки – от 5 м;

– расстояния между жилыми домами внутри квартала (группы домов), а также между жилыми, общественными и производственными зданиями, определяются, исходя из требований противопожарной безопасности, инсоляции и санитарной защиты в соответствии с действующими нормами и правилами;

– требования к высоте строений, оформлению фасадов, ограждений, обращенных на улицу, должны соответствовать характеру формирующейся среды, типу застройки и условиям размещения в поселке, что определяются утвержденной градостроительной документацией.

Ограничения

В пределах участка запрещается размещение автостоянок для грузового транспорта.

Не допускается размещать специализированные магазины строительных материалов, магазины с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов, также предприятий бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту обуви).

На землях общего пользования не допускается ремонт автомобилей, складирование строительных материалов, хозяйственного инвентаря.

Не допускается размещать со стороны улицы вспомогательные строения, за исключением гаражей.

Статья 55. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны – ОД

Общественно-деловые зоны предназначены для преимущественного размещения объектов управления, здравоохранения, культуры, просвещения, связи, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности, а также учреждено-образовательных учреждений, научно-исследовательских, административных учреждений, культовых объектов, центров деловой, финансовой и общественной активности, стоянок автомобильного транспорта и иных зданий и сооружений.

55.1. ОД1. Многофункциональные центры обслуживания и общественно-деловой активности

Зона размещения крупных объектов управления, бизнеса, кредитно-финансовой и деловой сферы, торговли, культуры и досуга, связанные с массовым посещением.

Основные виды разрешённого использования

- организации и учреждения сферы управления городского и районного уровня;
- учреждения культуры, искусства и просвещения городского и районного уровня;
- кредитно-финансовые организации, представительства, компании и другие предприятия бизнеса;
- юридические учреждения (суды, нотариальные конторы и пр.);
- зрелищные, просветительские и развлекательные объекты ограниченной единовременной вместимости;
- предприятия связи, почта;тамт;
- предприятия общественного питания, бытового обслуживания, магазины специализированные (кроме строительных материалов и с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов) отдельно стоящие и встроенно-пристроенные;
- офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;
- гостиницы, гостевые дома;
- жилые дома, существующие на момент принятия Правил;
- отделения и участковые пункты милиции и ГАИ;
- музеи, выставочные комплексы;
- дома детского творчества;
- школы – музыкальные, художественные, хореографические;
- станции – технические, туристско-краеведческие, биологические;
- центры – искусств и этического воспитания;
- спортивные центры, детские спортивные школы;
- спортивно-оздоровительные учреждения (спортзалы, бассейны, ФОК, спортплощадки);
- отделения и участковые пункты милиции;
- пожарные депо;
- клубные помещения многоцелевого и специализированного назначения;
- библиотеки;
- культовые объекты;
- магазины товаров повседневного спроса, предприятия общественного питания и бытового обслуживания, приёмные пункты прачечной и химчистки;
- поликлиники, аптеки, консультативные поликлиники, пункты оказания первой медицинской помощи, врачебная амбулатория, центры народной медицины, восстановительные центры;
- предприятия ЖКХ;

- отделения банков;
- озелененные территории общего пользования.

Вспомогательные виды разрешённого использования

- центры занятости;
- жилые дома разных типов;
- средние учебные заведения;
- спортивные объекты;
- ДОУ, общеобразовательные школы, детские и взрослые дворовые площадки для отдыха и спорта, гостевые стоянки, объекты сферы первичного обслуживания постоянного населения зоны;
- автостоянки закрытые и открытые для объектов зоны;
- мелкооптовые и розничные рынки, предприятия бытового обслуживания;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- общественные туалеты.

Условно разрешенные виды использования

- торговые комплексы и центры, универсальные и развлекательные комплексы, связанные со скоплением больших масс людей;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- общежития;
- больницы общего типа, диспансеры;
- гаражи и стоянки для постоянного хранения транспортных средств;
- предприятия по обслуживанию транспортных средств;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- объекты пожарной охраны.

Параметры и условия физических и градостроительных изменений

Предельные параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- предельные минимальные и (или) максимальные размеры (в т.ч. площадь) земельных участков настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливаются.
- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство – 3,0 м;
- максимальное количество этажей зданий - 3;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;
- минимальный отступ строений от передней границы участка в соответствии со сложившейся линией застройки, в районах новой застройки – от 5 м;
- минимальные расстояния между жилыми и общественными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных требований и бытовых разрывов;
- соотношение территорий многофункциональной общественно-деловой зоны на новых территориях:
 - участки общественной застройки – не менее 40 %;
 - участки жилой застройки – не более 25 %;
 - участки производственных объектов – не более 10 %;
- коммунальные и производственные предприятия, обслуживающие население, встроенные или занимающие часть зданий площадью не более 200 м² без производственных территорий, экологически безопасные.

- требования к высоте строений, оформлению фасадов, ограждений, обращенных на улицу, должны соответствовать характеру формирующейся среды, типу застройки и условиям размещения в поселке, что определяются утвержденной градостроительной документацией.

55.2. ОД 2. Больницы и стационарные объекты здравоохранения

Зона размещения крупных стационарных объектов здравоохранения городского значения.

Основные виды разрешённого использования

- больницы общего типа, родильные дома, госпитали в полном составе технологических помещений;

- профилактории;
- станции скорой помощи;
- поликлиники, диспансеры.

Вспомогательные виды разрешённого использования

- реабилитационные центры;
- дома ребенка;
- мелкие объекты розничной торговли;
- зеленые насаждения общего пользования и защитные;
- гостевые стоянки автотранспорта.

Условно разрешенные виды

- больницы более 1000 коек, психиатрические, туберкулезные, наркологические и другие специализированные, хосписы;

- культовые объекты;
- гостиницы;
- жилые дома для медицинского и обслуживающего персонала;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

Параметры и условия физических и градостроительных изменений

Предельные параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- предельные минимальные и (или) максимальные размеры (в т.ч. площадь) земельных участков настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливаются.

- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство – 3,0 м;

- максимальное количество этажей зданий - 4;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40%;
- минимальный отступ строений от передней границы участка в соответствии со сложившейся линией застройки, в районах новой застройки – от 5 м;

- рекомендуемая вместимость комплекса учреждений здравоохранения, расположенных на одной площадке в застройке не должна превышать 1000 коек;

- специализированные больницы (комплексы) вместимостью более 1000 коек, а также стационары с особым режимом работы (психиатрические, инфекционные, в том числе туберкулезные, онкологические, кожно-венерические), следует размещать не ближе 500 м от жилой застройки;

- при наличии санитарной зоны специализированного лечебного объекта более 500 м следует размещать его за пределами застройки;

- площадь зеленых насаждений должна занимать не менее 60 % территории больницы;
- высота лечебных и амбулаторных поликлинических учреждений не должна превышать 4-х этажей, для детских, психиатрических больниц, диспансеров и инфекционных больниц – не выше 3-х этажей и не ниже III степени огнестойкости;
- деревья должны размещаться на расстоянии от здания - не менее 15 м, кустарники – не менее -5 м;
- площадка для мусоросборников на территории хозяйственной зоны должны размещаться на расстоянии от лечебных учреждений - не менее 25 м, от лечебного корпуса и пищеблока – не менее 100 м.

55.3. Од 3. Объекты образования

Зона предназначена для размещения образовательных учреждений среднего общего, профессионального образования, научно-исследовательских учреждений, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

Основные виды разрешённого использования

- средние общеобразовательные базовые школы;
- интернаты, детские дома;
- средние специальные учебные заведения;
- библиотеки, архивы;
- спортзалы, залы-рекреации (с бассейном или без), бассейны;
- учебно-лабораторные, научно-лабораторные корпуса, учебно-производственные мастерские;
- мастерские (художественные, скульптурные, столярные и др.);
- аллеи, скверы;
- отделения, участковые пункты милиции;
- объекты пожарной охраны
- открытые спортивные площадки.

Вспомогательные виды разрешённого использования

- предприятия общественного питания с полным циклом пищевого приготовления;
- пункты медицинского обслуживания;
- отделения связи;
- открытые (гостевые) автостоянки;
- рекреационные территории и объекты (в том числе – зеленые насаждения общего пользования);
- помещения объектов хозяйственного обслуживания (гаражи, мастерские, склады и прочие).

Условно разрешенные виды

- учреждения культуры и искусства;
- временные торговые объекты.

Параметры и условия физических и градостроительных изменений

Предельные параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- предельные минимальные и (или) максимальные размеры (в т.ч. площадь) земельных участков настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливаются.
- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство – 3,0 м;

- максимальное количество этажей зданий - 4;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;
- минимальное расстояние между учебными корпусами и проезжей частью магистральных улиц – 50 м.

Статья 56. Градостроительные регламенты. Озелененные территории – ОТ.

56.1. ОТ1. Открытые природные пространства

Зона включает не занятые застройкой или неудобные для застройки и сельскохозяйственной деятельности территории, в том числе – овраги, приречные территории, которые могут использоваться для самодеятельного отдыха (пикники, пешие, велосипедные и лыжные прогулки).

Основные виды разрешённого использования

- самодеятельная рекреация без специального обустройства (массовые игры, пешие, лыжные и велосипедные прогулки).

Вспомогательные виды разрешённого использования

- в прибрежной полосе – благоустройство пляжей с оборудованием туалетов и кабин для переодевания.

Условно разрешенные виды

- специально оборудованные места для проведения массовых пикников.

Предельные параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- предельные минимальные и (или) максимальные размеры (в т.ч. площадь) земельных участков настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливаются.

- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство – 3,0 м;

- предельное количество этажей зданий и высота настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливаются;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 10%

Статья 57. Градостроительные регламенты. Зона производственных и коммунально-складских объектов – П

57.1. П. Производственные и коммунально-складские объекты

Производственная и коммунально-складские зоны предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

Благоустройство территории производственной и санитарно-защитной зон осуществляется за счет собственников производственных объектов.

Размер расчетной санитарно-защитной зоны для предприятий I-V классов опасности может быть изменен Главным государственным санитарным врачом Российской Федерации или его заместителем в порядке, установленном СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (новая редакция).

В случае несовпадения размера расчетной санитарно-защитной зоны и полученной на основании оценки риска (для предприятий I, II класса опасности), натурных исследований и измерений химического, биологического и физического воздействия на атмосферный воздух, решение по размеру санитарно-защитной зоны принимается по варианту, обеспечивающему наибольшую безопасность для здоровья населения.

Основные виды разрешённого использования

- предприятия I класса опасности с установлением санитарно-защитной зоны (озеленение для предприятий I класса опасности – не менее 40% площади СЗЗ);
- промышленные предприятия и коммунально-складские объекты II-V класса опасности, с соблюдением установленной санитарно-защитной зоны;
- коммунально-складские и производственные предприятия IV, V класса опасности различного профиля, с соблюдением установленных санитарно-защитных зон;
- производственные базы и складские помещения строительных и других предприятий, требующие большегрузного автомобильного или железнодорожного транспорта (кроме объектов по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов 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);
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- производственно-лабораторные корпуса;
- офисы, административные службы;
- отделения, участковые пункты милиции;
- объекты пожарной охраны;
- автотранспортные предприятия;
- гаражи и автостоянки;
- теплицы для выращивания цветов, декоративных растений при условии исключения выращивания в них продукции для употребления в пищу и сырья для производства пищевых продуктов;
- объекты складского назначения различного профиля (за исключением складов хранения продовольственного сырья, пищевых продуктов и лекарственных средств);
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
- подъездные дороги, разворотные площадки;
- элементы благоустройства, озеленение.

Вспомогательные виды разрешённого использования

- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- защитные зеленые насаждения (озелененные территории специального назначения), цветники, газоны;
- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;
- АЗС;
- поликлиники для обслуживания персонала, размещенного в зоне производственных и коммунальных объектов;
- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
- предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий;
- защитные зеленые насаждения (озелененные территории специального назначения), цветники, газоны;
- объекты пожарной охраны.
- инженерные сооружения.

Условно разрешенные виды

- проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации, связанные с обслуживанием предприятий;

- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья;
- профессионально-технические учебные заведения для обучения лиц старше 18 лет по профилю предприятия;
- аптеки;
- ветеринарные лечебницы с содержанием животных;
- ветеринарные приемные пункты;
- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
- питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон.

Параметры и условия физических и градостроительных изменений

Предельные параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- предельные минимальные и (или) максимальные размеры (в т.ч. площадь) земельных участков настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливаются;
- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство – 5,0 м;
- максимальное количество этажей зданий - 4;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 85%;
- территория, занимаемая площадками промышленных предприятий и других производственных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять, как правило, не менее 60% всей территории промышленной зоны;
- площадь участков, предназначенных для озеленения в пределах ограды предприятия, следует определять из расчета не менее 3 м² на одного работающего в наиболее многочисленной смене. Предельный размер участков, предназначенных для озеленения, не должен превышать 15% площадки предприятия;
- производственные территории следует преобразовывать с учетом примыкания к территориям иного функционального назначения:
- в полосе примыкания производственных зон к общественным территориям следует размещать общественно-административные («предзаводские» по терминологии СНиП П-89-80*) части производственных территорий, включая их в формирование общественных центров и зон;
- в полосе примыкания к жилым территориям не следует оформлять границы производственного участка глухим забором, рекомендуется использование входящей в состав СЗЗ полосы примыкания для размещения коммунальных объектов жилого района, многоэтажных гаражей-стоянок различных типов, зеленых насаждений;
- не менее 20% от объема наземной части производственной застройки в примагистральной полосе следует размещать в подземном уровне (аварийные службы водопровода, канализации, ремонтные участки и стоянки малогабаритных машин механической уборки территорий).

Статья 58. Градостроительные регламенты. Зона инженерной и транспортной инфраструктуры – ИТ

Зона инженерной и транспортной инфраструктур выделена для обеспечения правовых условий формирования земельных участков, обеспечивающих размещение и функционирования производственных объектов, сооружений транспорта (автотранспорта, железнодорожного) и коммуникаций инженерного оборудования.

58.1. ИТЗ. Основные улицы, дороги и инженерные коммуникации

Зона включает в себя участки территории, предназначенные для размещения объектов автомобильного транспорта и установления санитарно-защитных зон и санитарных разрывов таких объектов, установления полос отвода автомобильных дорог, а также размещения объектов дорожного сервиса и дорожного хозяйства, объектов благоустройства, при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения, а также включает в себя участки территории, предназначенные для размещения сетей инженерно-технического обеспечения, включая линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, для размещения иных объектов инженерной инфраструктуры, установления санитарно-защитных зон и санитарных разрывов таких объектов, установления охранных зон объектов инженерной инфраструктуры, а также размещения иных объектов, в случаях предусмотренных настоящими регламентами.

Основные виды разрешённого использования

- проезжая часть;
- тротуары;
- полосы озеленения;
- искусственные дорожные сооружения;
- остановочные павильоны;
- рекламные конструкции;
- инженерные коммуникации.

Вспомогательные виды разрешённого использования

- размещение пешеходных переходов;
- размещение рекламы должно отвечать специальным требованиям;
- размещение предприятий общественного питания, временных сооружения мелкорозничной торговли;
- размещение остановочных площадок, при условии соблюдения требований законодательства о безопасности движения;
- размещение площадок для отстоя и разворота общественного транспорта при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;
- размещение открытых площадок для временной парковки автотранспорта при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;
- размещение объектов благоустройства (в том числе видовых площадок) при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;
- защитные зеленые насаждения (озелененные территории специального назначения) цветники, газоны;
- размещение временных некапитальных сооружений;
- сохранение капитального фонда внутри красных линий;
- размещение автозаправочных станций при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;
- размещение объектов по техническому обслуживанию автомобилей при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения.

Параметры и условия физических и градостроительных изменений для основных видов разрешенного использования

Предельные параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- предельные минимальные и (или) максимальные размеры (в т.ч. площадь) земельных участков настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливаются.

- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство – 3,0 м;
- максимальное количество этажей зданий - 2;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 85%;
- классификация улично-дорожной сети и параметры поперечных профилей в соответствии с генеральным планом. Ширина в красных линиях для основных дорог – 20-40 м, улиц и дорог местного значения – 20-40 м;
- при размещении искусственных сооружений, мостов, путепроводов габарит искусственных сооружений должен соответствовать ширине проезжей части подходящих улиц с учетом перспективы их развития;
- при установке технических средств, информации и организации движения размеры сторон равнобедренного треугольника «транспорт-транспорт» при скорости движения транспорта 40,60 км/час должны быть, соответственно, не менее 25,40 м для зоны, в пределах которой не допускается размещение стационарных и подвижных предметов (киосков, фургонов, реклам, малых архитектурных форм), деревьев, кустарников высотой более 0,5 м; для зоны, в пределах которой кроме указанных предметов не допускается размещение зданий и других капитальных строений – 15, 30, 45 м. Размеры сторон прямоугольного треугольника видимости «пешеход- транспорт» следует принимать при скорости движения транспорта 40 км/час 8x40 м, 60 км/час – 10x50 м.

Ограничения

- совместная прокладка газо- и трубопроводов, транспортирующих легковоспламеняющиеся и горючие жидкости, с кабельными линиями не допускается.

Статья 59. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения – СП

Зоны специального назначения предназначены для размещения кладбищ, крематориев, скотомогильников, свалок твердых бытовых отходов и иных объектов хозяйства, использование которых несовместимо с территориальными зонами другого назначения.

К зонам специального назначения отнесены также территории водозаборов хозяйственно-питьевого назначения и зон их охраны, зоны военных и других объектов, в отношении территорий которых устанавливается особый режим.

59.1. СП1. Режимные объекты (в том числе водозаборы)

Порядок использования режимных территорий в пределах городской черты устанавливается федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъектов Федерации по согласованию с органами местного самоуправления в соответствии со специальными нормативами.

По условиям секретности в состав зоны СП.1 внесены также территории хозяйственно-питьевых водозаборов и зоны их охраны. Регламенты использования этих территорий регламентируются санитарными нормативами.

Основные виды разрешённого использования

- военные базы, городки, полигоны;
- аэродромы, иные объекты безопасности и космического обеспечения;
- образовательные учреждения, реализующие военные профессиональные программы;
- предприятия, учреждения и организации федеральных органов исполнительной власти, выполняющих задачи по обороне, безопасности и космическому обеспечению;
- строительство учреждений, объектов, в отношении которых устанавливается особый режим;

- строительство режимных учреждений специального назначения.

Вспомогательные виды разрешённого использования

- жилые дома;
- общественные здания;
- сооружения, относящиеся к обслуживанию данной зоны;
- сооружения, связанные с выращиванием овощей (парники, теплицы);
- хозяйственные постройки;
- гаражи, стоянки.

Условно разрешенные виды

- строительство сооружений относящихся в обслуживанию данной зоны;
- временные сооружения;
- культовые объекты;
- размещение архитектурных форм;
- отдельно стоящие УВД, ГИБДД.

Предельные параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- предельные минимальные и (или) максимальные размеры (в т.ч. площадь) земельных участков настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливаются.

- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство – 3,0 м;

- предельное количество этажей зданий и высота настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливаются;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.

59.2. СП2. Кладбища

Правовой режим земельных участков, расположенных в данной зоне определяется в соответствии с законом Российской Федерации от 12.01.1996 года № 8-ФЗ «О погребении и похоронном деле».

Основные виды разрешённого использования

- захоронения (для действующих кладбищ);
- кладбища традиционного захоронения;
- мемориальные комплексы;
- объекты ритуальных услуг;
- бюро похоронного обслуживания.

Вспомогательные виды разрешённого использования

- зеленые насаждения;
- объекты благоустройства;
- объекты необходимые для эксплуатации и функционирования кладбищ;
- открытые гостевые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- общественные туалеты;
- культовые объекты.

Параметры и условия физических и градостроительных изменений

Предельные параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- Минимальная площадь земельных участков – 100 кв.м;

- Максимальная площадь земельных участков – 400000 кв.м.;
- Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство – 5,0 м;
- предельное количество этажей зданий – 2;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%
- выбор участков для устройства мест погребения должен осуществляться на основе положительных решений экологической и санитарно-гигиенической экспертизы. При выборе участков для устройства кладбищ следует учитывать свойства грунтов. Грунты не менее чем на глубину 2 м должны быть сухими, легкими, воздухопроницаемыми. Уровень стояния грунтовых вод не должен быть выше 2,5 м от поверхности земли;
- при отсутствии необходимых гидрогеологических условий рекомендуется проводить инженерную подготовку территории будущего кладбища, включающую осушение территорий, устройство дренажей, засыпку на поверхность мелкозернистых сухих грунтов;
- для всех типов кладбищ площадь мест захоронения должна составлять не менее 65-75% от общей площади кладбища, а площадь зеленых насаждений - не менее 25%;
- территорию кладбища независимо от способа захоронения следует подразделять на функциональные зоны: входную, ритуальную, административно-хозяйственную, захоронений, моральной (зеленой) защиты по периметру кладбища;
- размеры территорий кладбищ традиционного и урнового захоронений исчисляется отдельно для каждого из них, для чего необходимо учесть соотношение этих типов захоронений в общей смертности населения;
- общие размеры территорий кладбищ определяются как сумма площадей кладбищ традиционного и урнового захоронений. Размеры участков кладбищ должны быть не менее 0,5 га и не более 40 га;
- расстояние от границ участков:
кладбищ традиционного захоронения:
 - до красной линии – 6 м;
 - до стен жилых домов – 300 м;
 - до зданий общеобразовательных школ, детских дошкольных и лечебных учреждений – 300 м.

Статья 60. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования – СХ

60.1. СХ1. Сельскохозяйственные угодья

Зоны сельскохозяйственных угодий - пашни, сенокосы, пастбища, залежи земли.

Цель выделения — создание правовых условий градостроительной деятельности в части использования и застройки территории, обеспечивающей сохранение сельскохозяйственных угодий, выращивание сельскохозяйственной продукции, развития определенных видов сельскохозяйственной деятельности и объектов обеспечивающих ее инфраструктур.

Основные виды разрешённого использования

- пашни;
- пастбища, сенокосы;
- теплицы, оранжереи, парники, сельскохозяйственные питомники, садово-паркового хозяйства;
- пасеки;
- коллективное огородничество.

Вспомогательные виды разрешённого использования

- объекты сельскохозяйственного производства.

Условно разрешенные виды

- дачи;
- культовые сооружения;
- размещение инженерных коммуникаций, линий электропередачи, связи, магистральных газо-, нефтепроводов и других линейных сооружений в пределах полосы отвода.

Параметры и условия физических и градостроительных изменений

Предельные параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- Минимальная площадь земельных участков для вида разрешенного использования: «Дачи» – 600 кв.м;
- Максимальная площадь земельных участков для вида разрешенного использования: «Дачи» – 1500 кв.м.;
- Для всех остальных видов разрешенного использования земельных участков, предельные минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливаются.
- Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство – 3,0 м;
- Предельное количество этажей зданий – 2;
- Максимальный процент застройки – 30%.

60.2 СХ-2 Зона объектов сельскохозяйственного назначения

Зона выделяется для размещения объектов сельскохозяйственного назначения, используемых в целях ведения сельскохозяйственного производства, до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральным планом.

Основные виды разрешенного использования:

- сельскохозяйственные объекты, здания, строения, сооружения сельскохозяйственного назначения, объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны.

Предельные параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- предельные минимальные и (или) максимальные размеры (в т.ч. площадь) земельных участков настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливаются.
- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство – 3,0 м;
- предельное количество этажей зданий и высота настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливаются;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%

Статья 61. Градостроительные регламенты. Зоны территорий водного фонда – В

Регламенты для земель водного фонда не устанавливаются в соответствии с п. 6 ст. 36 Градостроительного кодекса РФ (использование земельных участков определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными

органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами).

Статья 62. Градостроительные регламенты. Зоны перспективного развития

В зонах планируемого размещения объектов капитального строительства предусмотрено резервирование территории для перспективного размещения:

- малоэтажной жилой застройки;
- многофункциональных центров обслуживания и общественно-деловой активности;
- озелененных территорий общего пользования;
- озелененных территорий специального назначения;
- производственных и коммунально-складских объектов.

На карте градостроительного зонирования настоящих Правил обозначены границы территорий перспективного развития для размещения перечисленных выше территориальных зон.

Регламенты на территориях перспективного размещения объектов капитального строительства до момента их востребования идентичны регламентам той территориальной зоне, на которой планируется их размещение, а после принятия решения по их застройке – регламентам той территориальной зоны, под которую они назначены.