Приложение

к Решению совета депутатов

муниципального образования Колтушское сельское поселение

Всеволожского муниципального района Ленинградской области

от 31 марта 2014 года № 23

**ИЗМЕНЕНИЯ**

**В «ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**РАЗМЕТЕЛЕВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ**

**ВСЕВОЛОЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

**В ГРАНИЦАХ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА ДЕРЕВНЯ РАЗМЕТЕЛЕВО**

**ПРИМЕНИТЕЛЬНО К ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ В ГРАНИЦАХ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА ДЕРЕВНЯ МЯГЛОВО»**

**ПРИМЕНИТЕЛЬНО К ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ В ГРАНИЦАХ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА ДЕРЕВНЯ МАНУШКИНО**

**Содержание**

[Часть II. Градостроительное зонирование территории деревни Манушкино муниципального образования Разметелевское сельское поселении Всеволожского муниципального района Ленинградской области 3](#_Toc384025236)

[Глава 7. Карта градостроительного зонирования 3](#_Toc384025237)

[Статья 18. Общие положения 3](#_Toc384025238)

[Статья 19. Карта градостроительного зонирования территории деревни Манушкино муниципального образования Разметелевское сельское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области 3](#_Toc384025239)

[Часть III. Градостроительные регламенты территориальных зон деревни Манушкино муниципального образования Разметелевское сельское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области 5](#_Toc384025240)

[Глава 8. Общие положения и требования 5](#_Toc384025241)

[Статья 20. Перечень территориальных зон 5](#_Toc384025242)

[Статья 21. Общие требования к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории земельных участков и объектов капитального строительства 5](#_Toc384025243)

[Статья 22. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства 6](#_Toc384025244)

[Статья 23. Общие требования к предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 7](#_Toc384025245)

[Глава 9. Градостроительные регламенты 12](#_Toc384025246)

[Статья 24. Зоны застройки индивидуальными отдельностоящими жилыми домами с участками (ТЖ2.1) 12](#_Toc384025247)

[Статья 25. Зоны делового, общественного, административного и торгового назначения (ТД1) 15](#_Toc384025248)

[Статья 26. Зоны автомобильного транспорта (ТИ2) 18](#_Toc384025249)

[Глава 10. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территорий и на территории расположения объектов культурного наследия 20](#_Toc384025250)

[Статья 27. Ограничения использования земельных участков с учетом линейных объектов инженерной и транспортной инфраструктуры 20](#_Toc384025251)

[Статья 28. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах санитарной охраны водоводов питьевого назначения 21](#_Toc384025252)

[Статья 29. Ограничения использования земельных участков от объектов воздушного транспорта 22](#_Toc384025253)

[Статья 30. Ограничения использования земельных участков при разработке полезных ископаемых 22](#_Toc384025254)

[Статья 31. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории расположения объектов культурного наследия 22](#_Toc384025255)

Часть II. Градостроительное зонирование территории деревни Манушкино муниципального образования Разметелевское сельское поселении Всеволожского муниципального района Ленинградской области

Глава 7. Карта градостроительного зонирования

Статья 18. **Общие положения**

1. Карта градостроительного зонирования территории деревни Манушкино муниципального образования Разметелевское сельское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области разработана в соответствии с требованиями статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации, указанными в статье 3 настоящих Правил.

2. Карта градостроительного зонирования представляет собой чертёж с отображением существующей границы деревни Манушкино, границ территориальных зон, границ зон с особыми условиями использования территорий.

Статья 19. **Карта градостроительного зонирования территории деревни Манушкино муниципального образования Разметелевское сельское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области**



Часть III. Градостроительные регламенты территориальных зон деревни Манушкино муниципального образования Разметелевское сельское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области

Глава 8. Общие положения и требования

Статья 20. **Перечень территориальных зон**

1. В настоящих Правилах землепользования и застройки установлен следующий перечень территориальных зон -

| Кодовые обозначения | Наименование территориальных зон |
| --- | --- |
|  | **Жилые зоны** |
| ТЖ2.1 | зоны застройки индивидуальными отдельностоящими жилыми домами с участками  |
|  | **Общественно-деловые зоны** |
| ТД1 | зоны делового, общественного, административного и торгового назначения  |
|  | **Зоны транспортной инфраструктуры** |
| ТИ2 | зоны автомобильного транспорта |
|  | **Зоны сельскохозяйственного использования** |
| ТС1 | зоны сельскохозяйственных угодий |

Статья 21.**Общие требования к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории земельных участков и объектов капитального строительства**

1. В пределах одного земельного участка, в том числе в пределах одного здания, допускается, при соблюдении действующих нормативов, размещение двух и более разрешенных видов использования (основных, условных и вспомогательных). При этом размещение в пределах участков жилой застройки объектов общественно-делового назначения, рассчитанных на прием посетителей, допускается только в случае, если они имеют обособленные входы для посетителей, подъезды и площадки для парковки автомобилей.

2. Размещение условно разрешенных видов использования на территории земельного участка может быть ограничено по объемам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Ограничение устанавливается в составе разрешения на условно разрешенный вид использования с учетом возможности обеспечения указанного вида использования системами социального (только для объектов жилой застройки), транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения; обеспечения условий для соблюдения прав и интересов владельцев смежно расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц; ограничения негативного воздействия на окружающую среду в объемах, не превышающих пределы, определенные техническими регламентами и градостроительными регламентами, установленными применительно к соответствующей территориальной зоне. Суммарная доля площади земельного участка, занимаемая объектами условно разрешенных видов использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства, не должна превышать 40 % от общей площади территории соответствующего земельного участка и соответствующей территориальной зоны.

3. Размещение объектов нежилого назначения основных и условно разрешенных видов использования во встроенных и встроено-пристроенных к многоквартирным жилым домам помещениях осуществляется в соответствии с видами разрешенного использования, указанными в главе 9 настоящих Правил, при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством. При этом общая площадь встроенных и встроено-пристроенных к многоквартирным жилым домам помещений, занимаемых объектами нежилого назначения, не может превышать 30 % общей площади соответствующих жилых домов, исключая подземную часть. Помещения при квартирах или индивидуальных домах, рассчитанные на индивидуальную трудовую деятельность, допускаются при соблюдении действующих нормативов.

4. Размещение объектов жилого назначения условно разрешенных видов использования в объектах общественно-делового назначения осуществляется в соответствии с видами разрешенного использования, указанными в главе 9 настоящих Правил, при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством. При этом общая площадь помещений, занимаемых объектами жилого назначения, не может превышать 30 % общей площади соответствующих объектов общественно-делового назначения, исключая подземную часть.

5. Размещение объектов основных и условно разрешенных видов использования, в отношении которых устанавливаются санитарно-защитные зоны, допускается при условии не распространения границ санитарно-защитных зон за пределы границ соответствующей территориальной зоны, а для жилых, общественно-деловых зон и зон рекреационного назначения, за пределы границ земельного участка, на территории которых находятся указанные объекты.

6. Отнесение к основным или условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, не перечисленных в перечнях основных и условно разрешенных видов использования территориальных зон, осуществляется Комиссией по землепользованию и застройке.

7. Земельные участки общего пользования, в том числе занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, садами, парками, скверами, бульварами, водными объектами, включая береговую полосу, пляжами, другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

Статья 22.**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:

1) объекты инженерной инфраструктуры (электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, связи и т.д.), в том числе линейные сооружения, необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

2) объекты транспортной инфраструктуры, включая проезды общего пользования, автостоянки и гаражи для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

3) благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;

4) площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников;

5) общественные туалеты;

6) объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

7) объекты временного проживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

8) иные объекты, в том числе обеспечивающие безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную.

2. Размещение объектов вспомогательных видов разрешенного использования разрешается при условии соответствия требованиям, перечисленным в пункте 1 настоящей статьи, соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством. На территориях зон с особыми условиями использования территории размещение объектов вспомогательных видов разрешенного использования разрешается при условии соблюдения требований режимов соответствующих зон, установленных в соответствии с федеральным и региональным законодательством.

3. Суммарная доля площади земельного участка, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования, а также относящимся к ним озеленением, местами постоянного и временного хранения автомобилей и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства, не должна превышать 25 % общей площади территории соответствующего земельного участка, если превышение не может быть обосновано требованиями настоящих Правил. Для всех видов объектов физкультуры и спорта (включая спортивные клубы) указанный показатель не должен превышать 10 % от общей площади земельного участка.

4. Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений (помещений), занимаемых, объектами вспомогательных видов разрешенного использования, расположенных на территории одного земельного участка, не должна превышать 30 % общей площади зданий, строений, сооружений, расположенных на территории соответствующего земельного участка, включая подземную часть.

5. Соответствие применяемого вида использования требованиям, установленными настоящими Правилами к вспомогательным видам разрешенного использования (в части его связи с объектами основных и условно разрешенных видов использования, занимаемой им общей площади территории и общей площади зданий), должно быть подтверждено в составе проектной документации уполномоченным исполнительным органом государственной власти Ленинградской области по строительному надзору и экспертизе.

Статья 23. **Общие требования к предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Требования к предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены в соответствии с нормативными документами, указанными в Части IY настоящих Правил.

2. Размеры приусадебных (придомовых) и приквартирных участков принимаются в соответствии с Приложением 7 Региональных нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области.

3. Размеры земельных участков учреждений и предприятий социального и культурно-бытового обслуживания населения принимаются в соответствии с Приложением 9.1 Региональных нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области «Нормы расчета учреждений и предприятий обслуживания и размеры земельных участков».

4. Размещение объектов социальной инфраструктуры в жилых зонах допускается только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям улиц, дорог, площадей, проездов, набережных, бульваров, являющихся территориями общего пользования, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.

5. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территориальных зон, не приведенные в настоящих Правилах, определяются в соответствии с федеральными, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, при этом минимальная площадь земельного участка допускается не менее суммы площади, занимаемой существующим или размещаемым на его территории объектом капитального строительства, и требуемых в соответствии с настоящими Правилами площади озелененных территорий, площади стоянок автомобилей, проездов и иных, необходимых в соответствии с настоящими Правилами и техническими регламентами вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации.

6. Показатели плотности застройки участков территориальных зон принимаются с учетом требований Приложения Г СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

7. Площадь озелененной территории микрорайона (квартала) многоквартирной застройки жилой зоны (без учета участков общеобразовательных учреждений и дошкольных организаций) в соответствии с п.2.2.31 «Региональных нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области» принимается не менее 5 м2/чел.

8. Доля озелененной территории участков жилой, общественной и производственной застройки принимается в соответствии с п.2.2.31 «Региональных нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области» -

| № № п/п | Назначение участков | Минимальная территории озеленения,% от общей площади участка |
| --- | --- | --- |
| 1 | Участки дошкольных организаций | 50 |
| 2 | Участки общеобразовательных школ  | 50 |
| 3 | Участки лечебных учреждений | 60 |
| 4 | Участки культурно-просветительных учреждений  | 20 - 30 |
| 5 | Участки территории высших учебных заведений | 30 - 50 |
| 6 | Участки учреждений начального профессионального образования  | 50 |
| 7 | Участки учреждений среднего профессионального образования  | 30 - 50 |
| 8 | Участки жилой застройки  | 40 - 60 |
| 9 | Участки производственной застройки  | 10 - 15 \* |

\* в зависимости от отраслевой направленности производства

9. Расстояния между зданиями, крайними строениями и группами строений на участках следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, с учетом противопожарных и экологических требований.

10. Жилые здания с квартирами в первых этажах следует располагать, как правило, с отступом от красных линий. По красной линии допускается размещать жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки - и жилые здания с квартирами в первых этажах. На территории участка жилой застройки размещение в нижних этажах жилого дома встроенно-пристроенных нежилых объектов допускается при условии, если предусматриваются:

1) обособленные от жилой территории входы для посетителей;

2) обособленные подъезды и площадки для парковки автомобилей, обслуживающих встроенный объект;

3) самостоятельные шахты для вентиляции;

4) отделение нежилых помещений от жилых противопожарными, звукоизолирующими перекрытиями и перегородками;

5) индивидуальные системы инженерного обеспечения встроенных помещений.

11. При размещении детских дошкольных учреждений в первых этажах жилых домов требуется дополнительное обеспечение нормативных показателей по освещенности, инсоляции, площади и объема помещений, высоты основных помещений (не менее 3 м в чистоте), возможность организации прогулочных площадок на расстоянии от входа в помещение детского сада не более чем 30 м, расстояние от окон жилого дома – не менее 15 м.

12. Требуемое расчетное количество машино-мест для парковки легковых автомобилей на приобъектных стоянках у общественных зданий, учреждений, предприятий, вокзалов, на рекреационных территориях принимается в соответствии с п.3.5.242 «Региональных нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области» -

| Здания и сооружения, рекреационные территории и объекты отдыха | Расчетная единица | Количество машино-мест на расчетную единицу |
| --- | --- | --- |
| до 2020 года | после 2020 года |
| **Здания и сооружения** |
| Административно-общественные учреждения, кредитно-финансовые и юридические учреждения  | 100 работающих | 28 | 38 |
| Научные и проектные организации, высшие и средние специальные учебные заведения | То же | 21 | 29 |
| Промышленные предприятия | 100 работающих в двух смежных сменах | 14 | 19 |
| Дошкольные организации | 1 объект | По заданию на проектирование, но не менее 2 |
| Школы  | То же | То же |
| Больницы | 100 коек | 7 | 10 |
| Поликлиники | 100 посещений | 4 | 6 |
| Предприятия бытового обслуживания | 30 м2 общей площади | 14 | 19 |
| Спортивные объекты | 100 мест | 4 | 6 |
| Театры, цирки, кинотеатры, концертные залы, музеи, выставки | 100 мест или единовременных посетителей | 21 | 29 |
| Парки культуры и отдыха | 100 единовременных посетителей | 10 | 13 |
| Торговые центры, универмаги, магазины с площадью торговых залов более 200 м2 | 100 м2 торговой площади | 10 | 13 |
| Рынки | 50 торговых мест | 35 | 48 |
| Рестораны и кафе, клубы | 100 мест | 21 | 29 |
| Гостиницы  | То же | 11 | 15 |
| Вокзалы всех видов транспорта | 100 пассажиров дальнего и местного сообщений, прибывающих в час «пик» | 21 | 29 |
| **Рекреационные территории и объекты отдыха** |
| Парки в зонах отдыха | 100 единовременных посетителей | 28 | 38 |
| Базы кратковременного отдыха  | То же | 21 | 29 |
| Дома отдыха и санатории, санатории-профилактории, базы отдыха предприятий и туристские базы | 100 отдыхающих и обслуживающего персонала | 7 | 10 |
| Гостиницы (туристские и курортные) | То же | 21 | 29 |
| Мотели и кемпинги | То же | По расчетной вместимости |
| Предприятия общественного питания, торговли и коммунально-бытового обслуживания в зонах отдыха | 100 мест в залах или единовременных посетителей и персонала | 14 | 19 |

13. В соответствии с п.12.35 СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и Приложением В СП 62.13330.2010 «Газораспределительные системы» устанавливаются минимальные расстояния от инженерных сетей до зданий и сооружений -

|  |  |
| --- | --- |
| Инженерные сети | Расстояние, м, по горизонтали (в свету) от подземных сетей до |
| фундаментов зданий и сооружений(1) | фундаментов ограждений предприятий, эстакад, опор контактной сети и связи, железных дорог | оси крайнего пути железных дорог колеи 1520 мм, но не менее глубины траншей до подошвы насыпи и бровки выемки | бортового камня улицы, дороги (кромки проезжей части, укрепленной полосы обочины) | наружной бровки кювета или подошвы насыпи дороги | фундаментов опор воздушных линий электропередачи напряжением |
| до 1 кВ наружного освещения | св. 1 до 35 кВ | св. 35 до 110 кВ и выше |
| Водопровод и напорная канализация  | 5 | 3 | 4 | 2 | 1 | 1 | 2 | 3 |
| Самотечная канализация (бытовая и дождевая) | 3 | 1,5 | 4 | 1,5 | 1 | 1 | 2 | 3 |
| Дренаж | 3 | 1 | 4 | 1,5 | 1 | 1 | 2 | 3 |
| Сопутствующий дренаж | 0,4 | 0,4 | 0,4 | 0,4 | ‑ | ‑ | ‑ | ‑ |
| Подземные газопроводы распределительной сети давления, МПа (кгс/см2); |  |  |  |  |  |  |  |  |
| низкого до 0,005 (0,05) | 2 | 1 | 3,8 | 1,5 | 1 | 1 | 5 | 10 |
| среднего св. 0,005 (0,05) до 0,3 (3) | 4 | 1 | 4,8 | 1,5 | 1 | 1 | 5 | 10 |
| высокого: |  |  |  |  |  |  |  |  |
| св. 0,3 (3) до 0,6 (6) | 7 | 1 | 7,8 | 2,5 | 1 | 1 | 5 | 10 |
| св. 0,6 (6) до 1,2 (12) |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  диаметром до 300 мм | 10 | 1 | 10,8 | 2,5 | 1 | 1 | 5 | 10 |
|  диаметром от 300 мм | 20 | 1 | 10,8 | 2,5 | 1 | 1 | 5 | 10 |
| Тепловые сети: |  |  |  |  |  |  |  |  |
| от наружной стенки канала, тоннеля | 2 | 1,5 | 4 | 1,5 | 1 | 1 | 2 | 3 |
| от оболочки бесканальной прокладки | 5 | 1,5 | 4 | 1,5 | 1 | 1 | 2 | 3 |
| Кабели силовые всех напряжений и кабели связи | 0,6 | 0,5 | 3,2 | 1,5 | 1 | 0,5(2) | 5(2) | 10(2) |

(1) кроме зданий закрытых складов категории взрыво-пожароопасности А, Б

(2) относится только к расстояниям от силовых кабелей.

Глава 9. Градостроительные регламенты

Статья 24. **Зоны застройки индивидуальными отдельностоящими жилыми домами с участками (ТЖ2.1)**

1. Зоны предназначены для размещения существующей и планируемой застройки индивидуальными отдельностоящими жилыми домами с приусадебными участками (постоянного и сезонного проживания), в зонах допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающих потребности жителей указанных территорий, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую (жилую) среду.

2. Основные виды разрешенного использования

| №№ п/п | Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства  | Общая площадь объекта, м2 |
| --- | --- | --- |
| 1 | Для размещения индивидуальных жилых домов с приусадебными земельными участками без права содержания мелкого скота и птицы |  |
| 2 | Для размещения объектов бытового обслуживания (включая бани) | не более 150 |
| 3 | Для размещения органов некоммерческих организаций, связанных с проживанием населения (ТСЖ, правлений садоводств, жилищных кооперативов и т.д.) |  |
| 4 | Для размещения жилищно-эксплутационных служб |  |
|  | *Для размещения объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду, в т.ч.:* |  |
| 5 | Для размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования |  |
| 6 | Для размещения амбулаторно-поликлинических учреждений | не более 150 |
| 7 | Для размещения спортивных объектов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, бассейнов, стадионов, кортов и т.д.) без трибун для зрителей | не более 250 |
| 8 | Для размещения объектов культуры и искусства связанных с проживанием населения (библиотек, музыкальных, художественных, хореографических школ и студий, домов творчества и т.д.) | не более 250 |
| 9 | Для размещения объектов охраны общественного порядка |  |
| 10 | Для размещения кредитно-финансовых объектов | не более 150 |
| 11 | Для размещения объектов страхования | не более 150 |
| 12 | Для размещения объектов пенсионного обеспечения | не более 150 |
| 13 | Для размещения объектов социального обеспечения | не более 150 |
| 14 | Для размещения объектов связи | не более 150 |
| 15 | Для размещения коммерческих объектов, связанных с обслуживанием населения (нотариальных контор, ломбардов, юридических консультаций, агентств недвижимости, туристических агентств, и т.д.) | не более 150 |
| 16 | Для размещения садов, скверов, бульваров |  |
| 17 | Для размещения объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций |  |
|  | *Для размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение, в том числе:*  |  |
| 18 | Для размещения стоянок индивидуального легкового автотранспорта |  |
| 19 | Для размещения распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов |  |
| 20 | Для размещения наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.) |  |
| 21 | Для размещения повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин, колодцев |  |
| 22 | Для размещения очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений |  |
| 23 | Для размещения канализационных насосных станций |  |
| 24 | Для размещения газораспределительных пунктов |  |
| 25 | Для размещения местных инженерных сетей |  |

2. Условно разрешенные виды использования

| №№ п/п | Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства  | Общая площадь объекта, м2 |
| --- | --- | --- |
| 1 | Для размещения индивидуального жилого дома с правом содержания мелкого скота и птицы (при условии соблюдения санитарно-экологических норм) |  |
| 2 | Для размещения двухквартирного блокированного жилого дома с приквартирными участками |  |
| 3 | Для размещения объектов дошкольного и начального образования во встроенных помещениях жилых домов |  |
| 4 | Для размещения объектов бытового обслуживания (включая бани) | более 150 |
| 5 | Для размещения амбулаторно-поликлинических учреждений | более 150 |
| 6 | Для размещения спортивных объектов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, бассейнов, стадионов, кортов и т.д.) без трибун для зрителей | более 250 |
| 7 | Для размещения объектов культуры и искусства связанных с проживанием населения (библиотек, музыкальных, художественных, хореографических школ и студий, домов творчества и т.д.) | более 250 |
| 8 | Для размещения объектов социального обеспечения | более 150 |
| 9 | Для размещения религиозных объектов |  |
| 10 | Для размещения объектов розничной торговли | более 150 |
| 11 | Для размещения объектов общественного питания | более 150 |
| 12 | Для размещения коммерческих объектов, связанных с обслуживанием населения (нотариальных контор, ломбардов, юридических консультаций, агентств недвижимости, туристических агентств, и т.д.) | более 150 |
| 13 | Для размещения объектов транспорта (автозаправочных и газонаполнительных станций) |  |
| 14 | Для размещения транзитных инженерных сетей |  |

3. Вспомогательные виды разрешенного использования определяются в соответствии с пунктом 1 статьи 22 настоящих Правил.

4. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства

| №№ п/п | Наименование показателя | Ед. изм. | Величина |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Минимальная площадь земельного участка на свободных территориях и в условиях реконструкции (включая площадь застройки) для индивидуальной жилой застройки с приусадебными земельными участками | м2 | 600 |
| 2 | Минимальная площадь земельного участка на свободных территориях и в условиях реконструкции (включая площадь застройки) для блокированной жилой застройки с приквартирными земельными участками (на один блок) | м2 | 100 |
| 3 | Максимальный процент застройки земельного участка для индивидуальной жилой застройки с приусадебными земельными участками | % | 20 |
| 4 | Максимальный процент застройки земельного участка для блокированной жилой застройки с приквартирными земельными участками | % | 30 |
| 5 | Минимальное расстояние от блокированного жилого дома до красной линии улиц | м | 5 |
| 6 | Минимальное расстояние от блокированного жилого дома до красной линии проездов | м | 3 |
| 7 | Расстояние от хозяйственных построек и автостоянок закрытого типа до красных линий улиц и проездов | м | 5 |
| 8 | Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий  | м | 25 |
| 9 | Минимальное расстояние от границы участка до стены жилого дома | м | 3 |
| 10 | Минимальное расстояние от других построек (бань, гаражей и т.п.) границы до соседнего участка | м | 3\* |
| 11 | Минимальное расстояние от построек для содержания скота и птицы до границы соседнего участка | м | 4 |
| 12 | Минимальное расстояние от одно-, двухквартирных жилых домов и хозяйственных построек (сараев, гаражей, бань) до жилых домов и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках, при обеспечении нормативной инсоляции | м | 6\*\* |
| 13 | Минимальное расстояние между зданиями и сооружениями I, II III степени огнестойкости при обеспечении нормативной инсоляции | м | 6 |
| 14 | Минимальное расстояние между зданиями и сооружениями I, II, III степени огнестойкости и зданиями II, III, IY степени огнестойкости при обеспечении нормативной инсоляции | м | 8 |
| 15 | Минимальное расстояние между зданиями и сооружениями II, III, IY степени огнестойкости при обеспечении нормативной инсоляции | м | 10 |
| 16 | Минимальное расстояние между зданиями и сооружениями II, III, IY степени огнестойкости и зданиями III, IY, Y степени огнестойкости при обеспечении нормативной инсоляции | м | 12 |
| 17 | Минимальное расстояние между зданиями и сооружениями IY, IY степени огнестойкости при обеспечении нормативной инсоляции | м | 15 |
| 18 | Максимальная этажность здания (включая мансардный этаж) | этаж | 3 |

\* но не менее высоты строения

\*\* при условии, что стены зданий, обращенные друг к другу, не имеют оконных проемов, выполнены из негорючих материалов или подвергнуты огнезащите, а кровля и карнизы выполнены из негорючих материалов

Статья 25. **Зоны делового, общественного, административного и торгового назначения (ТД1)**

1. Зоны предназначены для размещения объектов многофункциональной застройки административного, делового и общественного назначения, предназначенных для удовлетворения периодических и эпизодических потребностей населения в обслуживании, в зонах допускается размещение гостиниц, многоквартирной жилой застройки в объемах, не препятствующих реализации общественно-деловой функции, размещение объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, связанных с обслуживанием объектов, расположенных в зоне и не оказывающих на них негативного воздействия.

2. Основные виды разрешенного использования

| №№ п/п | Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства  | Общая площадь объекта, м2 |
| --- | --- | --- |
| 1 | Для размещения государственных административно-управленческих объектов и некоммерческих организаций, не связанных с проживанием населения (органы управления, загсы, архивы, информационные центры, суды, общественные объединения и организации, творческие союзы, международные организации и тд.) |  |
| 2 | Для размещения отделений полиции, государственной инспекции безопасности дорожного движения, пожарной охраны |  |
| 3 | Для размещения гостиниц |  |
| 4 | Для размещения отдельностоящих многофункциональных торгово-развлекательных комплексов |  |
| 5 | Для размещения объектов торговли |  |
| 6 | Для размещения объектов общественного питания |  |
| 7 | Для размещения объектов бытового обслуживания |  |
| 8 | Для размещения бизнес-центров, офисных центров |  |
| 9 | Для размещения научно-исследовательских, проектных, конструкторских организаций |  |
| 10 | Для размещения спортивных объектов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, бассейнов, стадионов, кортов и т.д.) |  |
| 11 | Для размещения объектов культуры и искусства, в том числе зрелищных сооружений |  |
| 12 | Для размещения религиозных объектов |  |
| 13 | Для размещения объектов охраны общественного порядка |  |
| 14 | Для размещения кредитно-финансовых объектов |  |
| 15 | Для размещения объектов страхования |  |
| 16 | Для размещения иных коммерческих объектов, связанных с обслуживанием населения (нотариальных контор, ломбардов, юридических консультаций, агентств недвижимости, туристических агентств, и т.д.) |  |
| 17 | Для размещения объектов пенсионного обеспечения |  |
| 18 | Для размещения объектов связи |  |
| 19 | Для размещения садов, скверов, бульваров |  |
| 20 | Для размещения объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций |  |
|  | *Для размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение, в том числе:*  |  |
| 21 | Для размещения стоянок и гаражей индивидуального легкового автотранспорта |  |
| 22 | Для размещения распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов |  |
| 23 | Для размещения наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.) |  |
| 24 | Для размещения повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов |  |
| 25 | Для размещения очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений |  |
| 26 | Для размещения канализационных насосных станций |  |
| 27 | Для размещения газораспределительных пунктов |  |
| 28 | Для размещения местных инженерных сетей |  |

2. Условно разрешенные виды использования

| №№ п/п | Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства  | Общая площадь объекта, м2 |
| --- | --- | --- |
| 1 | Для размещения многоквартирных малоэтажных жилых домов этажностью 2-4 этажа, включая мансардный |  |
| 2 | Для размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования |  |
| 3 | Для размещения объектов среднего специального и высшего образования без ограничения количества учащихся с учебно-лабораторными и учебно-производственными корпусами и мастерскими |  |
| 4 | Для размещения амбулаторно-поликлинических учреждений |  |
| 5 | Для размещения объектов социального обеспечения |  |
| 6 | Для размещения объектов транспорта (автозаправочных и газонаполнительных станций, станций технического обслуживания легкового транспорта) |  |
| 7 | Для размещения автовокзалов и автостанций |  |
| 8 | Для размещения стоянок пассажирского транспорта (общественного, ведомственного, экскурсионного, такси) |  |
| 9 | Для размещения транзитных инженерных сетей |  |

3. Вспомогательные виды разрешенного использования определяются в соответствии с пунктом 1 статьи 22 настоящих Правил.

4. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства

| №№ п/п | Наименование показателя | Ед. изм. | Величина |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Минимальный размер земельного участка  |  | см. п.4 ст.23 Правил |
| 2 | Максимальный процент застройки земельного участка | % | 100 |
| 3 | Минимальный отступ жилых зданий от красной линии | м | 8 |
| 4 | Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий  | м | 25 |
| 5 | Минимальное расстояние между зданиями и сооружениями I, II III степени огнестойкости при обеспечении нормативной инсоляции | м | 6\* |
| 6 | Минимальное расстояние между зданиями и сооружениями I, II, III степени огнестойкости и зданиями II, III, IY степени огнестойкости при обеспечении нормативной инсоляции | м | 8 |
| 7 | Минимальное расстояние между зданиями и сооружениями II, III, IY степени огнестойкости при обеспечении нормативной инсоляции | м | 10 |
| 8 | Минимальное расстояние между зданиями и сооружениями II, III, IY степени огнестойкости и зданиями III, IY, Y степени огнестойкости при обеспечении нормативной инсоляции | м | 12 |
| 9 | Минимальное расстояние между зданиями и сооружениями IY, IY степени огнестойкости при обеспечении нормативной инсоляции | м | 15 |
| 10 | Максимальное расстояние от внутреннего края подъезда до стены здания, сооружения и строения для зданий высотой не более 28 метров при обеспечении нормативной инсоляции | м | 8 |
| 11 | Максимальная высота здания | м | 20 |

\* противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями и строениями I и II степеней огнестойкости допускается уменьшать до 3,5 метра при условии, что стена более высокого здания, сооружения и строения, расположенная напротив другого здания, сооружения и строения, является противопожарной 1-го типа

Статья 26. **Зоны автомобильного транспорта (ТИ2)**

1. Зоны предназначены для размещения объектов транспорта и транспортной инфраструктуры, в том числе линейных сооружений (автомобильных дорог регионального значения), в зонах допускается размещение объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обеспечением основной деятельности, и объектов придорожного сервиса.

2. Основные виды разрешенного использования для участков, не входящих в границы территорий общего пользования, выделенных красными линиями

| №№ п/п | Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства  | Общая площадь объекта, м2 |
| --- | --- | --- |
| 1 | Для размещения гаражей и стоянок легкового транспорта без ограничения вместимости |  |
| 2 | Для размещения парков подвижного состава, депо, автобаз, гаражей грузового и специального транспорта |  |
| 3 | Для размещения парков пассажирского транспорта (общественного, ведомственного, такси) |  |
| 4 | Для размещения автозаправочных и газонаполнительных станций, станций технического обслуживания, моек автомобилей, автосалонов |  |
| 5 | Для размещения автовокзалов, автостанций |  |
| 6 | Для размещения специального озеленения |  |
| 7 | Для размещения объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций, в том числе пожарных депо |  |
|  | *Для размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение, в том числе:*  |  |
| 9 | Для размещения распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов |  |
| 10 | Для размещения наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.) |  |
| 11 | Для размещения повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин |  |
| 11 | Для размещения очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений |  |
| 12 | Для размещения канализационных насосных станций |  |
| 13 | Для размещения газораспределительных пунктов |  |
| 14 | Для размещения объектов связи |  |
| 15 | Для размещения местных инженерных сетей |  |

2. Условно разрешенные виды использования

| №№ п/п | Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства  | Общая площадь объекта, м2 |
| --- | --- | --- |
| 1 | Для размещения производственных объектов IV-V класса опасности по классификации СанПиН 2.2.1/2.1.1.-2361-08 |  |
| 2 | Для размещения складов и оптовых баз IV-V класса опасности по классификации СанПиН 2.2.1/2.1.1.-2361-08 |  |
| 3 | Для размещения бизнес-центров, офисных центров |  |
| 4 | Для размещения объектов торговли | не более 150 |
| 5 | Для размещения объектов общественного питания | не более 150 |
| 6 | Для размещения объектов бытового обслуживания |  |
| 7 | Для размещения транзитных инженерных сетей |  |

3. Вспомогательные виды разрешенного использования определяются в соответствии с пунктом 1 статьи 22 настоящих Правил.

4. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства для участков, не входящих в границы территорий общего пользования, выделенных красными линиями

| №№ п/п | Наименование показателя | Ед. изм. | Величина |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Минимальный размер земельного участка  |  | см. п.4 ст.23 Правил |
| 2 | Минимальное расстояние между зданиями и сооружениями I, II, III степени огнестойкости | м | 6\* |
| 3 | Минимальное расстояние между зданиями и сооружениями I, II, III степени огнестойкости и зданиями II, III, IY степени огнестойкости  | м | 8 |
| 4 | Минимальное расстояние между зданиями и сооружениями II, III, IY степени огнестойкости | м | 10 |
| 5 | Минимальное расстояние между зданиями и сооружениями II, III, IY степени огнестойкости и зданиями III, IY, Y степени огнестойкости  | м | 12 |
| 6 | Минимальное расстояние между зданиями и сооружениями IY, IY степени огнестойкости | м | 15 |
| 7 | Максимальное расстояние от внутреннего края подъезда до стены здания, сооружения и строения для зданий высотой не более 28 метров | м | 8 |
| 8 | Максимальная высота здания | м | 16 |

\* противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями и строениями I и II степеней огнестойкости допускается уменьшать до 3,5 метра при условии, что стена более высокого здания, сооружения и строения, расположенная напротив другого здания, сооружения и строения, является противопожарной 1-го типа

Глава 10. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах **с особыми условиями использования территорий и на территории расположения объектов культурного наследия**

Статья 27. **Ограничения использования земельных участков с учетом линейных объектов инженерной и транспортной инфраструктуры**

1. В целях защиты от шума и сокращения поступления в атмосферный воздух или образования в нем вредных веществ в концентрациях, превышающих установленные государством гигиенические и экологические нормативы качества атмосферного воздуха, в соответствии с требованиями п.8.21 СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» устанавливаются следующие ограничения:

1) соблюдение санитарных разрывов от бровки земляного полотна автомобильных дорог IY категории до жилой застройки не менее 50 м;

3) размещение на придорожных территориях в сторону проектной жилой и садово-дачной застройки шумо-газо-пылезащитного озеленения, устойчивого к действию выхлопных газов, шириной не менее 10 м;

4) периметральный тип застройки вдоль магистралей;

5) нормативное озеленение территории разрывов, озеленение внутриквартальной территории.

2. В целях защиты линий электропередач от повреждений в соответствии с требованиями Постановления Правительства Российской Федерации «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» от 24 февраля 2009 г. № 160 для воздушных высоковольтных линий электропередачи (ВЛ) устанавливаются охранные зоны по обе стороны от проекции на землю крайних проводов:

- 2 метра – для  ВЛ ниже 1 кВ;

- 10 метров – для  ВЛ 1- 20 кВ;

- 20 метров – для ВЛ 110 кВ.

3. На территории охранных зон воздушных линий электропередач устанавливается следующий режим и ограничения использования:

1) запрещается производить строительство, капитальный ремонт, снос любых зданий и сооружений;

2) запрещается осуществлять всякого рода горные, взрывные, мелиоративные работы, производить посадку деревьев, полив сельскохозяйственных культур;

3) запрещается размещать автозаправочные станции;

4) запрещается загромождать подъезды и подходы к опорам воздушных линий электропередач;

5) запрещается устраивать свалки снега, мусора и грунта;

6) запрещается складировать корма, удобрения, солому, разводить огонь;

7) запрещается устраивать спортивные площадки, стадионы, остановки транспорта, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей.

8) проведение необходимых мероприятий может выполняться только при получении письменного разрешения на производство работ от предприятия (организации), в ведении которых находятся эти сети.

Статья 28. **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах санитарной охраны водоводов питьевого назначения**

1. В целях охраны системы питьевого водоснабжения от негативного воздействия иных объектов в соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» устанавливаются особый режим и ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных полос водоводов питьевого назначения шириной по обе стороны от крайних линий водовода:

1) при отсутствии грунтовых вод - не менее 10 м при диаметре водоводов до 1000 мм и не менее 20 м при диаметре водоводов более 1000 мм;

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

2. На территории санитарно-защитных полос водоводов питьевого назначения устанавливаются следующие ограничения использования -

1) в пределах санитарно-защитной полосы водоводов должны отсутствовать источники загрязнения почвы и грунтовых вод;

2) 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.

Статья 29. **Ограничения использования земельных участков от объектов воздушного транспорта**

1. В целях снижения шумового воздействия на жилую застройку деревни Манушкино при использовании существующей посадочной площадки Манушкино для выполнения полетов воздушных судов (самолеты 4 класса, вертолеты 1-4 класса, сверхлегкие воздушные суда) авиации общего назначения (АОН) требуется реконструировать взлетно-посадочную полосу с ее, разворотом и совмещением направления взлета-посадки.

2. После реконструкции взлетно-посадочной полосы необходимо выполнить замеры для определения фактических параметров и шумовых характеристик взлетно-посадочной полосы, на основании чего внести соответствующие изменения в Правила землепользования и застройки в соответствии с главой 6 Правил.

Статья 30. **Ограничения использования земельных участков при разработке полезных ископаемых**

1. В соответствии с Федеральным законом от 3 марта 1995 № 27 «О недрах» в целях безопасного ведения работ по добыче полезных ископаемых, обеспечения безопасности людей, рационального использования запасов, сохранения окружающей природной среды, недопущения причинения вреда примыкающей застройке устанавливаются следующие ограничения -

1) соблюдение установленной границы горного отвода с вынесением границы на местность;

2) после окончания работ, связанных с недропользованием, приведение участков земли и других природных объектов, нарушенных при пользовании недрами, в состояние, пригодное для последующего использования (рекультивация земель).

Статья 31. **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории расположения объектов культурного наследия**

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории расположения объектов культурного наследия устанавливаются в целях охраны объектов культурного наследия.

2. В случае обнаружения на территории, подлежащей хозяйственному освоению, объектов, обладающих историко-архитектурной, художественной, научной и мемориальной ценностью, имеющих особое значение для истории и культуры муниципального образования, надлежит выполнять следующие мероприятия –

1) внесение разделов об обеспечении сохранности обнаруженных объектов в проект проведения работ;

2) проведение процедуры включения объектов в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объектов культурного наследия местного (муниципального) значения» в соответствии с положениями статьи 17 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации;

3) внесение изменений в Правила землепользования и застройки в соответствии с главой 6 Правил.