**Администрация Калининского сельского поселения**

ВЫПИСКА ИЗ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

«КАЛИНИНСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»

29.10.2014г. х.Калинин

**37.1. Ж1. Зона многоквартирной малоэтажной жилой застройки**

Зона многоквартирной малоэтажной жилой застройки выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов жилых домов со средней плотностью застройки, предназначена для размещения многоквартирных жилых домов малой этажности при соблюдении нижеприведенных видов и параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

**Основные виды разрешённого использования:**

* Многоквартирные малоэтажные жилые дома;

**Вспомогательные виды разрешённого использования**

* Размещение объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования;
* Размещение объектов социального, коммунально-бытового назначения;
* Размещение аптек, магазинов товаров повседневного спроса;
* Размещение открытых стоянок, открытых площадок для временной парковки автотранспорта;
* Размещение спортивных площадок, не требующих установления санитарно-защитных зон;
* Размещение объектов благоустройства;

**Условно разрешённые виды использования:**

* Размещение объектов общественного питания;
* Размещение культовых объектов;
* Клубные помещения многоцелевого и специализированного назначения;
* Станции скорой помощи, диспансеры, травмопункты.

**Параметры и условия физических и градостроительных измене:**

* отступ от красной линии в районах существующей застройки – 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 поселение, что определяются утвержденной градостроительной документацией;
* размещение общественных центров и единичных объектов повседневного обслуживания – в первых этажах, выходящих на улицу жилых домов или пристроенных к ним помещениях при условии, что загрузка предприятий и входы для посетителей располагаются со стороны улицы или с торца дома:

**Ограничения:**

Жилые здания с квартирами в первых этажах следует располагать, как правило, с отступом от красных линий. По красной линии допускается размещать жилые здания с 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.

Запрещается размещение жилых помещений в цокольных и подвальных этажах.

В жилых зданиях не допускается размещение объектов общественного назначения, оказывающих вредное воздействие на человека:

* специализированных магазинов строительных, химических и других товаров, эксплуатация которых может привести к загрязнению территории и воздуха застроенной территории;
* магазины и другие помещения с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов, легко воспламеняющихся и прочих жидкостей в аэрозольной упаковке, а также твердых пожароопасных материалов;
* магазины по продаже синтетических ковров, автомобильных запчастей, шин и автомобильных масел;
* специализированные рыбные магазины;
* склады любого назначения, в том числе оптовой и мелкооптовой торговли;
* магазины суммарной торговой площадью более 1000 м2;
* предприятий бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся вещества (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов нормируемой площадью до 300 м2);
* мастерские ремонтно-бытовых машин и приборов, ремонта обуви нормируемой площадью свыше 100 м2;
* бани, сауны, банно-оздоровительные комплексы (при условии создания СЗЗ не менее 50 м);
* прачечные и химчистки (кроме приемных пунктов и прачечных самообслуживания до 75 кг белья в смену);
* автоматические телефонные станции, предназначенные для телефонизации жилых зданий общей площадью более 100 м2;
* все предприятия, организации и магазины с режимом функционирования после 23 часов и музыкальным сопровождением (рестораны, бары, кафе, столовые, закусочные);
* общественные туалеты.

**37.2. Ж2. Зона индивидуальной усадебной жилой застройки**

Зона индивидуальной усадебной жилой застройки выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов жилых домов с низкой плотностью застройки, предназначена для размещения усадебных и блокированных жилых домов при соблюдении нижеприведенных видов и параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

**Основные виды разрешённого использования:**

* объекты индивидуального жилищного строительства;
* ведение личного подсобного хозяйства;
* индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками;
* земельные участки, под спортивными объектами;
* земельныеучастки, предназначенные для размещения гаражей;
* парки, скверы, бульвар, иные зеленые насаждения;

 - земельные участки под религиозными объектами

* бани, сауны, бассейны;
* земельные участки под объектами торговли;

**В границах участка**:

* садоводство, цветоводство, огородничество;
* индивидуальная трудовая деятельность в пределах участка при доме, без применения пожароопасных или санитарно вредных материалов и веществ;

**Вспомогательные виды разрешённого использования**:

* отделения и участковые пункты милиции;
* теплицы, оранжереи индивидуального пользования;
* парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;
* жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
* площадки для сбора мусора;
* объекты инженерной инфраструктуры;
* хозяйственные постройки для содержания скота;
* почтовые отделения;

 **Условно разрешённые виды использования:**

* объекты культа;
* клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;
* временные павильоны розничной торговли;
* производственные, коммунальные и складские объекты не выше V класса санитарной вредности.
* детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
* для размещения ресторанов, кафе, баров.
* для размещения ремонтных мастерских и мастерских технического обслуживания;
* для размещения химчисток, прачечных;
* для размещения предприятий по прокату;
* для размещения объектов по оказанию обрядовых услуг (свадеб и юбилеев);
* размещение открытых стоянок, открытых площадок для временной парковки автотранспорта;
* размещение объектов благоустройства.
* парикмахерские, косметические кабинеты;
* фотоателье;
* приемные пункты прачечных и химчисток;
* медицинские кабинеты;
* поликлиники;
* размещение объектов социального, коммунально-бытового назначения (ателье, парикмахерские, жилищно-эксплуатационные организации, мастерские по ремонту товаров личного и бытового потребления, иные объекты обслуживания, связанные с проживанием граждан и предназначенные для оказания бытовых услуг;
* индивидуальная трудовая деятельность в пределах придомового (приквартирного) участка, требующая согласования соответствующих служб государственного надзора (санитарного, противопожарного и др.).
* размещения объектов технического обслуживания и ремонта транспортных средств, машин и оборудования;
* земельныеучастки, предназначенные для размещения автостоянок;
* автомойка**.**

**Параметры и условия физических и градостроительных изменений:**

1) **минимальная (максимальная)** площадь земельных участков под объекты индивидуального жилищного строительства: 0,02 – 0,2 га;

**минимальная (максимальная)** площадь земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства: 0,03 – 0,2 га;

**минимальная (максимальная)** площадь земельных участков для размещения объектов розничной торговли: 20 – 100 кв.м.;

**минимальная (максимальная)** площадь земельных участков для размещения ресторанов, кафе, баров: 20 – 200 кв.м.;

2) Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением определяется линией застройки, при этом расстояние от красной линии улиц до строения должно соответствовать нормативам градостроительного проектирования Ростовской области.

3**) максимальное** количество этажей зданий - 3;

4) **максимальная** высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа - 12 м;

5) **максимальный** процент застройки участка - 60%;

6) **минимальный** отступ от границ соседнего участка до жилого дома - 3 м;

7) **минимальный** отступ от границ соседнего участка до вспомогательных строений (бани, гаражи и др.) - 1 м;

8) требования к ограждению земельных участков:

– ограждения со стороны улиц должны выполняться в соответствии

 с требованиями, утвержденными органами местного самоуправления и согласованными органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства;

– высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 метров;

– ограждения между смежными земельными участками должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,3 м от уровня земли;

– характер ограждения и его высота со стороны улиц должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

При размещении строений должны соблюдаться нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках.

Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию их собственников, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

Параметры застройки для общественных зданий определяются проектным решением, выполненным в соответствии с действующей нормативной документацией.

Вышеперечисленные предлагаемые параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры.

### Статья 38. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны – ОД

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, административных, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового значения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

В общественно-деловых зонах допускается размещение жилых домов, гостиниц, культовых объектов в случаях, предусмотренных Правилами.

Зона размещения 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 поселенческого и местного значения (учреждения административного уровня, предприятия ЖКХ, предприятия связи, почтамт, отделения и участковые пункты милиции);
* кредитно-финансовые организации, представительства, компании и другие предприятия бизнеса (офисы, отделения банков, конторы различных организаций и фирм, юридические учреждения суды, нотариальные конторы и пр.);
* учреждения социального обслуживания (поликлиники, аптеки, консультативные поликлиники, пункты оказания первой медицинской помощи, врачебная амбулатория, центры народной медицины, восстановительные центры,
* ДОУ, общеобразовательные школы, детские и взрослые дворовые площадки для отдыха и спорта, гостевые стоянки, учреждения среднего и высшего профессионального образования;
* учреждения культурно-бытового обслуживания;
* здания смешанного использования с жилыми помещениями в верхних этажах и размещением в нижних этажах объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения, компьютерные центры, интернет-кафе, фирмы по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи, имеющих самостоятельные входы;
* предприятия общественного питания, бытового обслуживания, магазины специализированные (кроме строительных материалов и с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов) отдельно стоящие и встроенно-пристроенные;
* гостиницы, гостевые дома;
* озелененные территории общего пользования.

**Вспомогательные виды разрешённого использования**

* жилые дома, существующие на момент принятия Правил;
* спортивные объекты;
* 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**

* крупные 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;
* бани, сауны;
* крупные предприятия обслуживания, требующие автостоянок более чем на 10 автомобилей;
* 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**

* ограничения размещения зрелищных, просветительских, развлекательных и торговых объектов диктуются наличием территории для парковки автотранспорта;
* в жилых домах, выходящих на магистральные улицы, площадь жилых помещений на 1 этаже не должна превышать 10% площади этажа, средняя этажность жилых домов не более 5 этажей;
* 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.

**Статья 38[[1]](#footnote-1). Зона сельскохозяйственного использования**

**СХ-1. Зона сельскохозяйственных угодий (за границей населенного пункта)**

В соответствии с частью 6 ст. 36 Градостроительного Кодекса РФ Градостроительные Регламенты не устанавливаются для земель сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, а их использование определяется уполномоченными органами местного самоуправления, в соответствии с федеральными законами.

**СХ-1. Зона сельскохозяйственных угодий (в границах населенного пункта)**

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования

**Условно разрешенные виды использования:**

- Земельные участки, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, объектов сельскохозяйственного назначения

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- карьеры;

- водные объекты.

**СХ-2. Зона садоводства.**

 **Зона садоводства предназначена для размещения садовых и дачных участков с правом возведения жилого строения, используемых населением в целях отдыха и выращивания сельскохозяйственных культур.**

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

 **-** отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью 1-3 этажей с придомовыми участками,

 - садовые дома,

 - дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.),

 - постройки для содержания мелких животных,

 - сады, огороды, палисадников;

**Условно разрешенные виды использования:**

- пункты оказания первой медицинской помощи,

 - спортивные площадки,

 - детские площадки

 - отделения, участковые пункты милиции,

 - сезонные обслуживающие объекты,

 - временные торговые объекты;

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

 **-** гаражи

**Параметры застройки:**

**1.** Минимальная площадь участка - 300 м2.

2. Коэффициент застройки - не более 60% от площади земельного участка.

3. Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением - в соответствии со сложившейся или проектируемой линией застройки.

4. Минимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями:

- от границ соседнего участка до: основного строения - 3 м; хозяйственных и прочих строений - 1 м; открытой стоянки - 1 м; отдельно стоящего гаража - 1 м.

- от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии с действующими строительными и санитарными требованиями.

5. Высота зданий:

- для всех основных строений количество надземных этажей - до двух с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа, высота от уровня земли до верха конька скатной кровли - не более 13,6 м.

- для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха конька скатной кровли - не более 7 м.

Вышеперечисленные предлагаемые параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры.

**СХ-3. Зона объектов сельскохозяйственного назначения**

**Используется в целях ведения сельскохозяйственного производства и животноводства.**

**Основные виды разрешенного использования:**

 **-** садоводство (плодовые сады),

 - теплицы, оранжереи, парники,

 - питомники,

 - пасеки,

 - животноводческие комплексы,

 - животноводческие фермы,

 - птицефабрики

**Условно разрешенные виды использования:**

 **-** карьеры.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

**-** здания, строения и сооружения, необходимые для функционирования сельского

 хозяйства.

- цеха по приготовлению кормов, включая использование пищевых отходов.

- инженерные, транспортные и иные вспомогательные сооружения и устройства для

 нужд сельского хозяйства;

 - защитные зеленые насаждения.

 Теплицы и парники следует располагать, как правило, на южных или юго-восточных склонах, с наивысшим уровнем грунтовых вод не менее 1,5 м от поверхности земли.

 При планировке земельных участков теплиц и парников необходимо соблюдать следующие требования:

 основные сооружения должны группироваться по их функциональному назначению (теплицы, парники, площадки с обогреваемым грунтом); при этом должна предусматриваться система проездов и проходов, обеспечивающая необходимые условия для механизации трудоемких процессов;

 при отсутствии естественной защиты теплиц и парников от зимних ветров следует предусматривать устройство снего- и ветрозащитных полос.

### Статья 39. Градостроительные регламенты. Зона производственных и коммунально-складских объектов– П

Производственные 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 разрешенного использования**

- предприятия и коммунально-складские объекты I-V класса ;

- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;

- **территория, занимаемая площадками промышленных предприятий и других производственных объектов;**

**Вспомогательные виды разрешенного 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;

- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий;

- 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;

- питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны.

**Условно разрешенные виды использования:**

- объекты бытового обслуживания, торговли, питания, поликлиник для обслуживания работников предприятий.

**Параметры и условия физических и градостроительных изменений**

- 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 II-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 40. 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.

Землями транспорта признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов автомобильного, морского, внутреннего водного, железнодорожного, воздушного и иных видов транспорта и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным Земельным Кодексом, Федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации (Земельный Кодекс РФ, ст. 90).

Из «Положения о землях транспорта» (утв. постановлением СМ СССР от 8 января 1981 г. № 24 с изменениями от 8 октября 1990 г.):

- предприятия, учреждения и организации транспорта обязаны рационально использовать предоставленные им земельные участки, не совершать действий, нарушающих интересы соседних землепользователей, не допускать заболачивания земель и загрязнения их производственными и другими отходами, сточными водами, принимать меры к защите почв от эрозии, осуществлять закрепление и облесение песков, оврагов, крутых склонов, а также агро-лесомелиоративные, противопожарные и иные необходимые мероприятия по охране земель от неблагоприятных природных явлений;

- ответственность за содержание в надлежащем состоянии земель, предоставленных в пользование предприятиям, учреждениям и организациям транспорта, и использование их в соответствии с целевым назначением возлагается на руководителей указанных предприятий, учреждений и организаций.

#### 40.1. ИТ1. Зона объектов инженерной инфраструктуры

Зона объектов инженерной инфраструктуры представляет собой территорию в границах технических зон действующих и проектируемых инженерных сооружений и коммуникаций, предназначенную для строительства и эксплуатации наземных и подземных инженерных сооружений и коммуникаций.

**Основные виды разрешенного использования:**

- водозаборные сооружения;

- очистные сооружения канализации;

- сооружения тепло- и энергоснабжения;

- внутриплощадочные сети объектов инженерного обеспечения.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- объекты обеспечения ремонта и эксплуатации оборудования предприятий;

- благоустройство, озеленение территории в границах отвода.

**Условно разрешенные виды использования:**

- объекты попутного социально-бытового обслуживания работников предприятий.

**Параметры и условия физических и градостроительных изменений:**

- соблюдение режима регулирования градостроительной деятельности в пределах зоны в соответствии с действующими законодательными и нормативными актами;

- соблюдение государственных технических регламентов и специальных требований по обеспечению нормативных расстояний от выше перечисленных объектов до территорий жилых, общественно-деловых и рекреационных зон;

- благоустройство с учетом технических и эксплуатационных характеристик территории в границах отвода дл сооружений и коммуникаций транспорта, инженерного оборудования и их санитарно-защитных зон за счет владельцев этих коммуникаций.

#### 40.2. ИТ2. Зона объектов транспортной инфраструктуры

**Основные виды разрешенного использования территории:**

- объекты транспортной инфраструктуры;

- объекты автомобильного транспорта;

- гаражи и стоянки для хранения автомобилей;

- объекты автосервиса;

- автозаправочные станции;

- остановочные павильоны;

- защитные лесонасаждения

- железнодорожные станции, железнодорожный вокзал, автобусный вокзал, автостанция;

- железнодорожные пути сообщения и непосредственно примыкающие к ним строения и сооружения (железнодорожное полотно, мосты, тоннели, виадуки, сигнальное оборудование, служебно-технические здания и т.д.);

- железнодорожные подъездные пути;

- инженерные коммуникации, линии электропередачи, связи, магистральных и других линейных сооружений в пределах полосы отвода.

- объекты технологического назначения транспортного узла: объекты складского назначения, производственные базы, информационные центры, справочные бюро, кассы, залы ожидания, службы регистрации, службы оформления заказов;

- объекты, связанные с эксплуатацией, содержанием, строительством, реконструкцией, ремонтом сооружений и устройств автомобильного и железнодорожного транспорта.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- магазины;

- предприятия общественного питания.

**Условно разрешенные виды использования:**

- офисы;

- гостиницы.

**Параметры и условия физических и градостроительных изменений**

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией специального назначения.

### Статья 41. Градостроительные регламенты Зона рекреационного назначения - Р

**41.1. Р1. Зона размещения объектов рекреационного назначения (массового кратковременного отдыха)**

Зона Р1 выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства зеленых насаждений и водоемов, обеспечение их рационального использования.

**Основные виды разрешённого использования**

* спортсооружения, скверы, сады
* тренировочные базы, конноспортивные базы, велотреки;
* некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
* базы проката спортивно-рекреационного инвентаря;
* детские игровые площадки, площадки для игр;
* места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
* киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания;
* некапитальные строения предприятий общественного питания. (кафе, рестораны);
* пункты оказания первой медицинской помощи;
* спасательные станции;
* зеленые массивы;
* санитарно-защитные лесополосы;
* площадки для выгула собак.
* гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов, кемпинги, мотели;

**Вспомогательные виды разрешённого использования**

* автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
* объекты благоустройства;
* торговые павильоны;
* сезонные обслуживающие объекты.

**Условно разрешенные виды использования**

* санатории, профилактории, дома отдыха, базы отдыха;
* детские оздоровительные лагеря;
* интернаты для престарелых;
* дома ребенка;

**41.2. Р2. Озелененные территории общего пользования**

Озелененные территории общего пользования – объекты градостроительного нормирования – представлены в виде парков, садов, скверов, бульваров, набережных, рекреационных парков, других мест кратковременного отдыха населения и территорий зеленых насаждений в составе участков жилой, общественной, производственной застройки.

**Основные виды разрешённого использования**

* парки, бульвары, набережные и др. виды озелененных территорий, предназначенные для проведения досуга населения;
* объекты обеспечения эксплуатации зеленых насаждений общего пользования;

**Вспомогательные виды разрешённого использования**

* предприятия торговли;
* предприятия общественного питания;
* дискотеки;
* спортивные и игровые площадки без трибун;
* пункты проката инвентаря;
* летние театры и эстрады, лекционные площадки;
* автостоянки служебного транспорта;
* автостоянки гостевые;
* аттракционы;
* другие объекты садово-парковой инфраструктуры.

**Условно разрешенные виды использования**

* культовые объекты нового строительства.

**Параметры и условия физических и градостроительных изменений**

При размещении парков, садов, бульваров, скверов следует максимально сохранять участки с существующими насаждениями и водоемами.

Минимальные размеры площади принимаются, га:

Парков – 15, садов жилых зон – 3, скверов – 0,5.

Для условий реконструкции указанные размеры могут быть уменьшены.

Парк – озелененная территория многофункционального или специализированного направления рекреационной деятельности с развитой системой благоустройства, предназначенная для периодического массового отдыха населения. Структура использования территории парка может быть следующей (в % от общей территории парка):

* зеленые насаждения и водоемы – не менее 70;
* аллеи, дорожки, площадки – 20-25;
* сооружения и застройка – 5-7;
* величина территории парка в условиях реконструкции определяется существующей градостроительной ситуацией;
* высота зданий для обслуживания посетителей не должна превышать 8 м; высота парковых сооружений - аттракционов – не ограничивается;
* площадь застройки не должна превышать 7 % территории парка;
* расстояние между границей территории жилой застройки и ближним краем паркового массива следует принимать не менее 30 м;
* автостоянки для посетителей парка следует размещать за пределами его территории, но не далее 400 м от входа и проектировать из расчета 10 машино-мест на 100 единовременных посетителей;
* размеры земельных участков автостоянок на одно место следует принимать: для легковых автомобилей - 25 м2, автобусов – 40 м2, для велосипедов – 0,9 м2.

Сад – озелененная территория с ограниченным набором видов рекреационной деятельности, предназначенная преимущественно для прогулок и повседневного тихого отдыха населения, размером, как правило, от 3-х до 5 га.

Структура использования территории сада может быть следующей (% от общей площади сада):

* зеленые насаждения и водоемы – 80-90;
* аллеи, дорожки, площадки – 8-15;
* сооружения и застройка – 2-5.
* величина территории сада в условиях реконструкции определяется существующей градостроительной ситуацией.

Сквер – компактная озелененная территория, предназначенная для повседневного кратковременного отдыха и транзитного пешеходного передвижения населения, размером, как правило, от 0,5 до 2,0 га.

**41.3. Р3. Зона озеленения общего пользования и специального назначения**

**Озелененные территории специального назначения**

К озелененным территориям специального назначения в соответствии с ГОСТ 28329-89 относятся участки санитарно-защитных, водоохранных, защитно-мелиоративных, противопожарных зон, кладбищ, насаждения вдоль автомобильных и железных дорог, ботанические, зоологические и плодовые сады, питомники, цветочно-оранжерейные хозяйства.

Совокупность перечисленных категорий, связанных между собой в единое целое, составляет систему озелененных территорий поселения.

**Основные виды разрешенного использования**

* защитные зеленые насаждения общей площадью не менее 60% площади СЗЗ для объектов IV,V классов опасности, не менее 50% площади СЗЗ – для объектов II, III классов опасности, не менее 40% площади СЗЗ – для объектов I класса опасности;
* в санитарно-защитных зонах – посадки деревьев и кустарников между предприятием и жилой застройкой, уменьшающие неблагоприятное влияние данного производства на прилегающие жилые районы населенного пункта или производств, требующих особо чистой среды от окружающей застройки;
* в водоохранных зонах – посадки деревьев и кустарников по берегам озер, прудов, водохранилищ и рек, для защиты водоемов от загрязнения, укрепления берегов, откосов, ликвидации оползневых явлений и уменьшения испарения воды;
* в защитно-мелиоративных зонах от неблагоприятных природных явлений – посадки деревьев и кустарников для защиты населенных пунктов или его отдельных районов от вредного воздействия ветров, снежных и песчаных заносов, для укрепления берегов, откосов, ликвидации оползневых явлений, прекращения оврагообразования и осушения избыточно увлажненных территорий;
* в противопожарных зонах - посадки деревьев и кустарников вокруг складов горючего и других, опасных в пожарном отношении объектов, служащие препятствием для распространения огня при пожаре;
* в насаждениях на кладбищах - посадки деревьев и кустарников для декоративного оформления и благоустройства территории, снижения неблагоприятного влияния производства и транспорта на прилегающие районы населенного пункта;
* в насаждениях вдоль автомобильных и железных дорог - посадки деревьев и кустарников для защиты полотна дороги от снежных и песчаных заносов, а также для формирования ландшафта прилегающих к дорогам территорий;
* питомники и цветочные хозяйства - территории, предназначенные для выращивания декоративных растений в открытом грунте, парниках и оранжереях.

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

* дорожно-тропиночная сеть для транзитных пешеходов;
* прокладка инженерных коммуникаций без сплошной рубки насаждений.

**Условно разрешенные виды использования**

* выборочные рубки только в целях вырубки погибших и поврежденных насаждений (п.2 ст. 105 гл.15 Лесного Кодекса Российской Федерации).

**Ограничения**

В защитных насаждениях запрещается осуществление деятельности, несовместимой с их целевым назначением и полезными функциями (п.5 ст. 102 гл.15 Лесного Кодекса Российской Федерации).

В насаждениях, выполняющих функции защиты природных и иных объектов, запрещается проведение сплошных рубок насаждений.

В водоохранных зонах запрещается использование токсичных химических препаратов для охраны и защиты насаждений, в том числе в научных целях.

Не допускается размещать производственные и коммунальные объекты, объекты жилой застройки, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, садоводческие и дачные участки, детские площадки, детские дошкольные и образовательные учреждения, спортивные сооружения.

### Статья 42. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения – СП

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

#### 42.1. СП1. Зона размещения кладбищ, скотомогильников

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 разрешенного использования:**

- захоронения (для действующих кладбищ);

- скотомогильники;

- кладбища традиционного захоронения;

- мемориальные комплексы;

- объекты ритуальных услуг;

- бюро похоронного обслуживания.

**Вспомогательные виды разрешенного 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.

**Условно разрешенные виды использования**

- захоронения (для закрытых кладбищ).

**Параметры и условия физических и градостроительных изменений**

- выбор участков для устройства мест погребения должен осуществляться на основе положительных решений экологической и санитарно-гигиенической экспертизы;

- 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;

- расстояние от границ участков:

***кладбищ для погребения после кремации*:**

- до красной линии – 6 м,

- до стен жилых домов – 100 м,

- до зданий общеобразовательных школ, детских дошкольных и лечебных учреждений – 100 м;

- после закрытия кладбищ традиционного захоронения по истечении 25 лет после последнего захоронения расстояния до жилой застройки могут быть сокращены до 100 м.

- скотомогильники (биотермические ямы) размещают на сухом возвышенном участке земли площадью не менее 600 м2. Размер санитарно-защитной зоны от скотомогильника (биотермической ямы) до:

жилых, общественных зданий, животноводческих ферм (комплексов) – 1000 м,

скотопрогонов и пастбищ – 200 м,

автомобильных, железных дорог в зависимости от их категории – 60-300 м.

Размещение скотомогильников в водоохраной, лесопарковой и заповедной зонах категорически запрещается.

1. [↑](#footnote-ref-1)