

Утверждено решением Думы
Переваловского МО № 10 от
27.02.09 г.

**ПРАВИЛА
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
ПЕРЕВАЛОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ТЮМЕНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ТЮМЕНСКОЙ
ОБЛАСТИ**

Часть III: Градостроительные регламенты.

Глава 13: Градостроительные регламенты.

Статья 60: Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории Переваловского муниципального образования.

1. В соответствии с законом Тюменской области от 05.11.2004 № 263 «Об установлении границ муниципальных образований Тюменской области и наделении их статусом муниципального района, городского округа и сельского поселения» и реестром населенных пунктов Тюменской области закона Тюменской области от 04.11.1996 № 53 «Об административно-территориальном устройстве Тюменской области» в состав Переваловского муниципального образования входят следующие населенные пункты:

- с. Перевалово;
- д. Елань;
- д. Ушакова;
- д. Зубарева;
- п. Подъем.

2. С учетом сложившейся планировки территории Переваловского муниципального образования и существующего землепользования, функциональных зон и параметров их планируемого развития, на территории Переваловского муниципального образования выделены следующие виды территориальных зон, определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации:

- жилые (предназначены для проживания населения);
- общественно-деловые (предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан);
- производственные (предназначены для размещения промышленных и коммунальных и складских объектов);
- инженерной и транспортной инфраструктур (предназначены для размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе сооружений и

коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи);

- сельскохозяйственного использования (предназначены для размещения объектов сельскохозяйственного назначения, предназначенных для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, развития объектов сельскохозяйственного назначения);
- рекреационного назначения (территории занятые городскими лесами, скверами, парками, садами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а так же территории, используемые и предназначенные для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом);
- специального назначения (территории занятые кладбищами, крематориями, скотомогильниками, объектами размещения отходов потребления и иными объектами).

3. На территории Переваловского муниципального образования, в зависимости от характера застройки, выделены следующие виды **жилых зон**:

Ж1с - зона существующей застройки индивидуальными жилыми домами.

Ж1п - зона перспективной застройки индивидуальными жилыми домами.

ЖЗп - зона перспективной застройки среднеэтажными многоквартирными жилыми домами.

Ж5 - зона перспективной жилой застройки.

4. В состав **общественно-деловых зон** включены:

ОД1 - общественно-деловая зона микрорайонного значения.

ОД2 - общественно-деловая зона учреждений образования.

ОД3 - общественно-деловая зона учреждений здравоохранения.

РН - зона объектов религиозного назначения.

5. Виды **производственных зон** установлены в зависимости от предусматриваемых видов использования и ограничений на использование данных территорий:

П1 - коммунально-складская зона (санитарно-защитная зона 50м).

П2 - зона производственных объектов V класса (санитарно-защитная зона 50 м).

П3 - зона производственных объектов IV класса (санитарно-защитная зона 100 м).

6. Виды **зон инженерной и транспортной инфраструктур** установлены в зависимости от видов транспорта и объектов их инфраструктуры:

А.Т - зона автомобильного транспорта.

Ж.Т - зона железнодорожного транспорта.

ВЗ - зона водозабора.

И.И - зона инженерной инфраструктуры.

7. **Зоны сельскохозяйственного использования** установлены на землях, предоставленных для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, огородничества, личного подсобного хозяйства:

СХ1 - зона сельскохозяйственного использования.

СХ2 - зона садово-огородных товариществ.

8. Виды **зон рекреационного назначения** установлены в соответствии с характером и интенсивностью использования данных территорий:

Р1 - зона природного ландшафта.

Р7 - зона развития спорта и туризма, детских лагерей, мест отдыха населения.

9. Зоны специального назначения охватывают территории, использование которых несовместимо с использованием других видов территориальных зон, а также, использование которых невозможно без установления специальных норм и правил:

СН1 - зона объектов специального назначения V класса (санитарно-защитная зона 50 м).

СН4 - зона объектов специального назначения II класса (санитарно-защитная зона 500 м).

10. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации на территории Переваловского муниципального образования выделены следующие земли, на которые градостроительные регламенты, определенные настоящими Правилами, не устанавливаются и не распространяются:

ЛФ - земли лесного фонда.

ВФ - земли, покрытые поверхностными водами.

СХУ - сельскохозяйственные угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения.

11. Градостроительные регламенты, определенные статьями 61 - 67 настоящих Правил, устанавливаются при условии перевода категорий земель, указанных в части 10 настоящей статьи Правил, в земли иных категорий.

12. Условие, обозначенное в части 11 настоящей статьи Правил, в том числе распространяется на указанные в части 10 настоящей статьи Правил земли, расположенные в границах населенных пунктов.

Статья 61: Градостроительные регламенты. Жилые зоны

Ж1с - Зона существующей застройки индивидуальными жилыми домами

Ж1п - Зона перспективной застройки индивидуальными жилыми домами

1. Зоны застройки индивидуальными жилыми домами, в том числе усадебными жилыми домами, выделены для обеспечения правовых условий формирования жилых

кварталов с низкой плотностью застройки, посредством преимущественного размещения отдельно стоящих многоквартирных домов не выше четырех этажей в капитальном исполнении, с возможностью устройства мансардного этажа, с приквартирными участками, блокированных жилых двухквартирных и многоквартирных домов не выше четырех этажей в капитальном исполнении, с возможностью устройства мансардного этажа, с приквартирными участками, при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Основные виды разрешенного использования:

- усадебные жилые дома не выше четырех этажей в капитальном исполнении, с возможностью устройства мансардного этажа, с приквартирными участками;
- блокированные жилые двухквартирные и многоквартирные жилые дома не выше четырех этажей в капитальном исполнении, с возможностью устройства мансардного этажа, с приквартирными участками.

Условно разрешенные виды использования:

- блокированные двухквартирные и многоквартирные жилые дома не выше четырех этажей в капитальном исполнении, с возможностью устройства мансардного этажа, без приквартирных участков;
- организации бытового обслуживания (пошивочные ателье, ателье по ремонту бытовой техники, часов, одежды, обуви, салоны красоты, парикмахерские, молочные кухни, химчистки (пункты приема))*;
- залы рекреации (с бассейном или без)*;
- спортивные сооружения;
- библиотеки;
- аптеки;
- нотариальные конторы, юридические консультации*;
- гостиницы не выше двух этажей в капитальном исполнении с возможностью устройства мансардного этажа;
- доходные дома*;
- офисы*;
- клубы многоцелевого и специализированного использования (с ограничениями по времени работы)*;
- компьютерные центры, интернет-кафе*;
- предприятия общественного питания (рестораны, кафе, бары, закусочные, столовые и иные подобные объекты, с количеством посадочных мест до 50)*;

- бани, банно-оздоровительные комплексы, спортзалы (при условии создания санитарно-защитной зоны не менее 50 м)*;
- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- магазины повседневного спроса;
- кабинеты практикующих врачей*;
- амбулаторно-поликлинические организации*;
- объекты индивидуальной трудовой деятельности (парикмахерская, ремонт часов, обуви, ателье и т.д.)*;
- авторемонтные мастерские*;
- временные объекты*;
- опорные пункты милиции ОВД Тюменского муниципального района.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- сады, огороды, палисадники;
- дворовые постройки (мастерские, сараи, бани, летние кухни);
- сооружения, связанные с выращиванием цветов, фруктов, овощей (парники, теплицы, оранжереи и так далее);
- индивидуальные гаражи на приквартирных участках на 1-2 легковых автомобиля;
- встроенные в жилые дома гаражи на 1-2 легковых автомобиля;
- инженерные сети и сооружения;
- площадки для контейнеров под твердые бытовые отходы (ТБО);
- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- скверы, аллеи.

Примечание: * В соответствии с федеральным законом от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», в целях реализации решений Совета по содействию развитию малого и среднего предпринимательства при полномочном представителе президента РФ в УФО.

3. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства в зонах застройки индивидуальными жилыми домами:

1) Площадь земельного участка:

– для индивидуальных жилых домов: на вновь выделяемых земельных участках - от 800 м до 4000 м, для предоставленных в собственность или аренду земельных участков до 1 января 1991 года, а также находящихся в пожизненном наследуемом владении и пользовании, в том числе сверх установленных норм площадей земельных участков, указанных в данном абзаце настоящих Правил, параметры земельных участков и разрешенного использования сохраняются за вышеуказанными земельными участками в полном размере, в соответствии с ранее утвержденной градостроительной документацией;

– минимальная для блокированных жилых домов (из расчета на одну квартиру) - 75 м²;

1.1) минимальная площадь индивидуального жилого дома - 70 м²;

1.2) минимальная ширина земельного участка – 20 м;

2) Расстояние от границ землевладения до строения, а также между строениями:

2.1) Между фронтальной границей участка и основным строением - до 6 м;

2.2) Расстояние от основного строения до:

– красной линии улицы не менее чем 5 м;

– красной линии проездов не менее чем 3 м;

2.3) Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м;

2.4) От границ соседнего участка до:

– основного строения - не менее 3 м;

– хозяйственных и прочих строений -1м;

– до постройки для содержания скота и птицы -4 м;

– открытой стоянки -1м;

– отдельно стоящего гаража -1м;

– стволов высокорослых деревьев - 4 м;

– стволов среднерослых деревьев -2 м;

– кустарников -1м;

2.5) Расстояние от гаража до жилого дома, расположенного на соседнем земельном участке, не менее 6 м;

2.6) Расстояние между хозяйственными постройками должно быть не менее 2 м;

2.7) От основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89 , Санитарными правилами содержания территорий населенных мест (№ 4690-80) (СанПиН 42-128-4690-88);

2.8) Допускается блокирование хозяйственных построек по границам земельных участков, при условии согласия домовладельцев и при устройстве брандмауэрных (противопожарных) стен.

Примечания:

а) расстояния измеряются до наружных граней стен строений;

б) допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилого дома и в случаях, обусловленных историко-культурными охранными сервитутами, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению;

3) Высота зданий:

3.1) Для всех основных строений количество надземных этажей - до четырех в капитальном исполнении с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа и высотой от уровня земли: до верха плоской кровли - не более 21 м; до конька скатной кровли - не более 23,5 м;

3.2) Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли — не более 4 м; до конька скатной кровли - не более 7 м;

3.3) Исключение: шпили, башни, флагштоки - без ограничения;

4) Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается;

5) Ограничения, связанные с размещением оконных проемов, выходящих на соседние земельные участки: расстояния от окон жилых помещений до хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 6 м;

6) Требования к ограждению земельных участков:

– требования к ограждению земельных участков определяются Градостроительным заданием на проектирование жилого дома или объектов социально инфраструктуры, выдаваемом застройщику администрацией Переваловского муниципального образования;

– основные принципы устройства ограждений земельных участков - это однотипность ограждений в границах одного жилого квартала с двух сторон улицы (проезда) по применяемым материалам и цветовому оформлению с высотой ограждающих конструкций не более 2 метров;

- 7) Максимальный процент застройки для многоквартирных жилых домов - 60 %, для блокированных двухквартирных жилых домов - 75 %;
- 8) Устройство водозаборных сооружений: колодцев, индивидуальных скважин и каптажей родников, используемых для хозяйственных нужд и питьевого водоснабжения, выполняется на основании разрешения, выдаваемого администрацией Переваловского муниципального образования, и регламентируется санитарными правилами:
- колодцы и индивидуальные водозаборные скважины следует размещать на расстоянии не менее 50 м от туалетов (уборных), выгребов, сетей канализации;
 - водозаборные сооружения размещать выше по потокам возможных источников загрязнения грунтовых вод, на незатапливаемых территориях;
 - водозаборные сооружения размещать в центре территории обслуживания в радиусе не более 100 м от жилых домов потребителей воды из данного водозаборного сооружения;
 - колодцы должны быть оборудованы влаго-грызуно-непроницаемыми крышками;
 - вокруг колодца делается замок из глины или из суглинка на глубину 2 м, по периметру горловины колодца выполняется бетонная отмостка шириной 2 м;
 - верхняя часть колодца располагается на высоте не менее 0,8 м от верхнего уровня бетонной отмостки;
- 9) Требования к устройству надворных уборных (туалетов):
- рекомендуемая площадь надворной уборной (туалета) - 1,5 м²;
 - минимальное расстояние от уборной до жилого дома в пределах одного земельного участка - 12 м, до соседнего дома 20 м (данные расстояния не должны превышать 100 м), до колодца - 50 м;
 - рекомендуется блокирование уборной с постройкой для хранения топлива и инвентаря;
 - при устройстве уборной с выгребной ямой стенки последней должны быть уплотнены и хорошо изолированы, чтобы сквозь них в грунт не проникли нечистоты;
- 10) Минимальное расстояние от выгреба до жилого дома - 3 м, до септика -6 м, до колодца -50 м;
- 11) При дровяном отоплении усадебных жилых домов расход дров за отопительный сезон в регионе составляет 30-40 м³ на квартиру в связи с чем следует устраивать

- пристроенный к хозблоку навес для хранения топлива площадью 10-12 м² с защитными решетчатыми стенами;
- 12) Требования по устройству подъездов и выездов с прилегающих дорог и проездов на приквартирные участки (площадки благоустройства объектов социальной инфраструктуры) определяются Градостроительным заданием на проектирование жилого дома или объекта социальной инфраструктуры, выдаваемом застройщику администрацией Переваловского муниципального образования. Основные принципы организации подъездов и выездов - это однотипность верхнего покрытия подъездов с покрытием примыкающей дороги (проезда), ширина не менее 3,5 метра и устройство водопропускного канала под подъездом-выездом при организации водоотведения с территории рельефом по кюветам дорог и проездов;
 - 13) Нормы парковки легкового автотранспорта:
 - для блокированного двухквартирного и многоквартирного жилого дома 1 машиноместо на жилую единицу (квартиру);
 - 14) Собственник или арендатор земельного участка, на котором расположен жилой дом или предназначенного для строительства жилого дома или объекта социальной инфраструктуры, обязан поддерживать в надлежащем виде озеленение и благоустройство на территории общего пользования от ограждения земельного участка до кюветной части дороги (проезда), то есть от линии застройки до проезжей части, а также обязан обеспечивать содержание газонов, палисадников, подъездных путей, разбивку клумб, чистку кюветов и водопропускных каналов;
 - 15) Запрещается складирование мусора на приквартирном участке и территории общего пользования от линии застройки до кюветной части дороги (проезда), а также запрещается посадка огородных растений на территории общего пользования вдоль линии застройки. Мусороудаление производится путем вывоза мусора от площадок с контейнерами под ТБО. Контейнеры устанавливаются на земельном участке, определенном проектом планировки территории, на землях общего пользования и /или на приквартирных участках собственников (арендаторов) земельных участков. Площадка с контейнером должна быть с твердым покрытием и иметь свободный доступ для служб по вывозу мусора. Минимальное расстояние от площадки с контейнером до жилых домов - 20 м;
 - 16) Запрещается выполнение вертикальной перепланировки территории общего пользования, расположенной от линии застройки до примыкающей дороги

- (проезда) без предварительного выполнения плана благоустройства, согласованного с администрацией Переваловского муниципального образования;
- 17) При возведении любых построек должны соблюдаться противопожарные расстояния между постройками, расположенными на застраиваемом земельном участке и соседних участках в зависимости от степени огнестойкости возводимых построек;
- 18) Размещение бань, саун и летних кухонь на приквартирных участках допускается исключительно только на участках усадебных жилых домов при условии организации канализирования стоков.

ЖЗп - Зона перспективной застройки среднеэтажными многоквартирными жилыми домами (4-5 этажей)

1. Зона застройки среднеэтажными многоквартирными жилыми домами выделена для формирования жилых районов средней плотности с размещением многоквартирных жилых домов в 4-5 этажей.

2. Основные виды разрешенного использования:

- многоквартирные жилые дома секционного типа в 4-5 этажей;
- клубные помещения многоцелевого и специализированного назначения;
- библиотеки, музеи;
- аптеки;
- выставочные залы;
- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- магазины;
- павильоны розничной торговли;
- предприятия общественного питания;
- помещения для занятий спортом;
- парикмахерские;
- приемные пункты прачечной и химчистки;
- отделения банков.

Условно разрешенные виды использования:

- жилые дома, имеющие параметры, отличающиеся от указанных требований к застройке в данной зоне;
- спортзалы, бассейны;
- здания общественных организаций и административных органов;

- офисы, конторы;
- гаражные кооперативы для стоянки легкового автотранспорта.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- встроено-пристроенные объекты обслуживания;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- автостоянки открытого типа для временного хранения легковых автомобилей ;
- инженерные сети и сооружения;
- скверы, аллеи, парки и другие объекты рекреационного назначения.

3. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства зоны застройки многоквартирными жилыми домами (4-5 этажей):

- 1) Минимальная площадь участка многоквартирного жилого дома при уплотнении существующей застройки и проектируемой застройке определяется в соответствии с действующим законодательством;
- 2) Предприятия обслуживания, основных видов разрешенного использования, размещаются в первых этажах выходящих на улицы многоквартирных жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что входы для посетителей предприятий обслуживания размещаются со стороны улицы, и имеется достаточно места для стоянок автотранспорта;
- 3) Высота зданий:
 - 3.1) Для жилых зданий количество надземных этажей - 4-5 с возможным использованием (дополнительно) мансардных этажей при условии соблюдения строительных норм и правил; высота от уровня земли: до верха плоской кровли - не более 21 м; до конька скатной кровли - не более 23,5 м;
 - 3.2) Как исключение: шпили, башни, флагштоки — без ограничения;
- 4) Максимальный процент застройки 50 %;
- 5) Мусороудаление должно производиться путем вывоза бытового мусора от площадок с контейнерами ТБО, расстояние от которых до границ участков жилых домов, детских учреждений, озелененных площадок должно быть не менее 25 м.

Ж5 - Зона перспективной жилой застройки

1. Зона перспективной жилой застройки предназначена для развития жилой застройки. Определение типа зоны производится на основании утвержденных генеральных планов и документации по планировке территории.

Статья 62: Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны

ОД1 - Общественно-деловая зона микрорайонного значения

1. Общественно-деловая зона микрорайонного значения выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов, где сочетаются административные и управленческие учреждения, объекты культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, образования и иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан на уровне микрорайонов, кварталов, при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования земельных участков.

2. Основные виды разрешенного использования:

- административно-хозяйственные, общественные и коммерческие организации и учреждения;
- учреждения воспитания и образования;
- учреждения социального обеспечения;
- спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения; учреждения отдыха и рекреационные территории;
- аптеки;
- учреждения культуры и искусства;
- предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания;
- гостиницы;
- кредитно-финансовые учреждения и предприятия связи; библиотеки, архивы;
- офисы и конторы коммерческих предприятий;
- многоквартирные жилые дома.

Условно разрешенные виды использования:

- временные объекты торговли;
- рынки;
- залы аттракционов;
- общественные туалеты;
- гаражные кооперативы для стоянки легкового автотранспорта.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- автостоянки открытого типа для временного хранения легковых автомобилей ;
- площадки детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха;
- инженерные сети и сооружения;
- скверы ,аллеи, парки и другие объекты рекреационного назначения.

3. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства общественно-деловой зоны микрорайонного значения:

- 1) Для жилых домов, выходящих на магистральные улицы, количество жилых помещений не более 10 % площади первого этажа дома;
- 2) Высота и размеры в плане зданий предприятий обслуживания должны соответствовать требованиям к застройке земельных участков жилой зоны, для которой организуется общественно-деловая зона;
- 3) Площадь озеленения и благоустройства земельных участков — не менее 40 % территории;
- 4) Максимальный процент застройки 50 %;
- 5) Мусороудаление должно производиться путем вывоза бытового мусора от площадок с контейнерами ТБО, расстояние от которых до границ участков жилых домов, детских учреждений, озелененных площадок должно быть не менее 25 м.

ОД2 - Общественно-деловая зона учреждений образования

1. Общественно-деловая зона учреждений образования выделена для обеспечения правовых условий формирования комплексов учреждений образования на территории Переваловского муниципального образования. Собственники земельных участков, расположенных в этой зоне, могут использовать недвижимость в соответствии с приведенным ниже списком только после получения специальных согласований посредством публичных слушаний.

2. Условно разрешенные виды использования:

- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы общеобразовательные , высшие учебные заведения;
- средне - специальные учебные заведения;
- учебно-лабораторные, научно-лабораторные корпуса, учебно-производственные мастерские;
- мастерские (художественные, скульптурные, столярные и др.); общежития;
- гостиницы, дома приёма гостей;

- библиотеки, архивы;
- информационные, компьютерные центры;
- спортзалы, бассейны;
- спортивные площадки, стадионы, теннисные корты;
- клубы;
- музеи, выставочные залы;
- танцзалы, дискотеки;
- предприятия общественного питания (столовые, кафе, экспресс-кафе, буфеты);
- отделения связи;
- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- отделения и опорные пункты милиции ОВД Тюменского муниципального района;
- магазины товаров повседневного спроса общей площадью не более 400 кв. м;
- общественные туалеты;
- объекты пожарной охраны;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- временные парковки легкового и специализированного автотранспорта;
- открытые стоянки легкового автотранспорта;
- инженерные сети и сооружения;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

ОДЗ - Общественно-деловая зона учреждений здравоохранения

1. Общественно-деловая зона учреждений здравоохранения выделена для обеспечения правовых условий формирования комплексов учреждений здравоохранения на территории Переваловского муниципального образования. Собственники земельных участков, расположенных в этой зоне, могут использовать недвижимость в соответствии с приведенным ниже списком только после получения специальных согласований посредством публичных слушаний.

Условно разрешенные виды использования:

- больницы, госпитали общего типа;
- научно-исследовательские, лабораторные корпуса;
- пункты оказания первой медицинской помощи;

- профилактории;
- поликлиники;
- консультативные поликлиники;
- аптеки;
- станции скорой помощи;
- интернаты для престарелых и инвалидов;
- спортплощадки, теннисные корты;
- спортзалы, бассейны;
- реабилитационные восстановительные центры;
- отделения связи;
- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- магазины товаров повседневного спроса;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли;
- объекты пожарной охраны;
- жилые дома для медицинского и обслуживающего персонала;
- общежития;
- специализированные жилые дома для больных, нуждающихся в постоянном медицинском наблюдении;
- парковки перед объектами оздоровительных, обслуживающих и коммерческих видов использования; отдельно стоящие или встроенные в здания гаражи;
- открытые стоянки легкового автотранспорта;
- предприятия общественного питания;
- объекты бытового обслуживания;
- инженерные сети и сооружения;
- скверы, аллеи, парки и другие объекты рекреационного назначения.

РН - Зона объектов религиозного назначения

1. Зона объектов религиозного назначения выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий объектов религиозного назначения на территории Переваловского муниципального образования. Собственники земельных участков, расположенных в этой зоне, могут использовать недвижимость в соответствии с приведенным ниже списком только после получения специальных согласований посредством публичных слушаний.

2. Условно разрешенные виды использования:

- объекты, связанные с отправлением культа;
- объекты, сопутствующие отправлению культа;
- гостиницы, дома приезжих;
- жилые дома священнослужителей и обслуживающего персонала;
- аптеки;
- киоски, временные павильоны розничной торговли;
- хозяйственные корпуса;
- общественные туалеты;
- инженерные сети и сооружения;
- парковки легкового автотранспорта.

Статья 63: Градостроительные регламенты. Производственные зоны

Производственные зоны выделены для обеспечения правовых условий формирования территорий, на которых осуществляется производственная деятельность с различными нормативами воздействия на окружающую среду и территорий для размещения коммунальных и складских объектов.

III - Коммунально-складская зона (санитарно-защитная зона 50 м)

1. Основные виды разрешенного использования:

- административные и общественные организации;
- офисы и конторы организаций различных форм собственности и профиля деятельности ;
- залы, клубы, центры многоцелевого и специализированного назначения;
- предприятия коммунального хозяйства, склады, базы;
- сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств;
- предприятия по обслуживанию транспортных средств;
- гаражные стоянки;
- инженерные сети и сооружения;
- объекты пожарной охраны, пожарные депо.

Условно разрешенные виды использования:

- общежития , связанные с производством работ временного характера;
- спортивные сооружения;

- учебно-производственные корпуса и мастерские учреждений среднего специального и профессионального образования;
- автозаправочные станции с объектами автомобильного сервиса;
- парки грузового автомобильного транспорта;
- рынки.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- почтовые отделения, телефонные, телеграфные станции;
- издательства и редакционные офисы с типографией;
- аптеки, амбулаторно-поликлинические учреждения;
- объекты бытового обслуживания;
- предприятия общественного питания (столовые, буфеты, кафе), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- объекты пожарной охраны.

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства коммунально-складской зоны:

- 1) Размещение новых и реконструкция существующих производственных предприятий должны производиться на основании предпроектных проработок и исследований либо проекта обоснования инвестиций, получивших положительные заключения в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;
- 2) Максимальный процент застройки - 30 %;
- 3) Площадь озеленения - не менее 60 % территории;
- 4) Мусороудаление путем вывоза мусора спецавтотранспортом на свалку.

**П2 - Зона производственных объектов V класса
(санитарно-защитная зона 50 м)**

1. Основные виды разрешенного использования:

- промышленные предприятия V класса;
- объекты складского назначения различного профиля;
- предприятия по обслуживанию транспортных средств;
- базы для хранения продукции и материалов;
- предприятия жилищно-коммунального хозяйства;

- инженерные сети и сооружения;
- сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств;
- объекты пожарной охраны, пожарные депо.

Условно разрешенные виды использования:

- общежития, связанные с производством работ временного характера;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
- магазины оптовой и розничной торговли;
- автозаправочные станции.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- объекты технического и инженерного обслуживания;
- административные здания, офисы, конторы организаций различных форм собственности и профиля деятельности;
- помещения обслуживающего персонала, охраны предприятий;
- спортивные сооружения, спортплощадки для работников предприятий;
- предприятия общественного питания (столовые, буфеты, кафе), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий.

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства зоны производственных объектов V класса:

- 1) Размещение новых и реконструкция существующих производственных предприятий должны производиться на основании предпроектных проработок и исследований либо проекта обоснования инвестиций, получивших положительные заключения в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;
- 2) Максимальный процент застройки - 30 %;
- 3) Площадь озеленения - не менее 60 % территории;
- 4) Мусороудаление путем вывоза мусора спецавтотранспортом на свалку.

**ПЗ - Зона производственных объектов IV класса
(санитарно-защитная зона 100 м)**

1. Основные виды разрешенного использования:

- промышленные предприятия IV- V класса;
- сооружения для хранения транспортных средств;
- предприятия по обслуживанию транспортных средств;

- инженерные сети и сооружения;
- объекты пожарной охраны.

Условно разрешенные виды использования:

- специализированные магазины оптовой, мелкооптовой, розничной торговли;
- площадки для временного складирования отходов, при условии обеспечения их вывоза и утилизации на специальных полигонах.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- объекты технического и инженерного обеспечения;
- административные учреждения, офисы, конторы организаций различных форм собственности и профиля деятельности;
- помещения обслуживающего персонала;
- предприятия общественного питания (столовые, буфеты, кафе), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий.

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства зоны производственных объектов IV класса:

- 1) Размещение новых и реконструкция существующих производственных предприятий должны производиться на основании предпроектных проработок и исследований либо проекта обоснования инвестиций, получивших положительные заключения в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;
- 2) Максимальный процент застройки - 30 %;
- 3) Площадь озеленения - не менее 60 % территории;
- 4) Мусороудаление путем вывоза мусора спецавтотранспортом на специализированные полигоны и его утилизации.

Статья 64: Градостроительные регламенты. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур

Зона инженерной и транспортной инфраструктур выделена для обеспечения правовых условий формирования земельных участков, обеспечивающих размещение объектов инженерной инфраструктуры и сооружений транспорта (автомобильного, железнодорожного). Предоставленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе зон А.Т, Ж.Т, И.И только в случае, когда части территорий общего пользования, переведены в установленном порядке на основании проектов планировки (установления красных линий) из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

А.Т - Зона автомобильного транспорта

1. К зоне автомобильного транспорта отнесены зоны автомобильных дорог, их конструктивных элементов и дорожных сооружений.

2. Основные виды разрешенного использования:

- автовокзалы и автостанции;
- предприятия общественного питания;
- магазины;
- автозаправочные станции;
- станции технического обслуживания;
- автомойки;
- инженерные сети и сооружения;
- предприятия по обслуживанию транспортных средств.

Условно разрешенные виды использования:

- объекты, связанные с содержанием, строительством, ремонтом сооружений и устройств автомобильного транспорта;
- объекты придорожного сервиса;
- виды использования, не нарушающие требования к содержанию земельных участков, предоставленных предприятиям, учреждениям и организациям автомобильного транспорта, а также земельные участки, предоставленные для размещения шумозащитных инженерных сооружений и лесонасаждений;
- общественные туалеты.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств;

– газоны, цветники и элементы благоустройства.

Ж.Т - Зона железнодорожного транспорта

1. Зона предназначена для размещения сооружений и коммуникаций железнодорожного транспорта, допускается размещение обслуживающих объектов, обеспечивающих осуществление основной функции зоны.

2. Основные виды разрешенного использования:

- предприятия, учреждения и организации железнодорожного транспорта, расположенные на предоставленных им земельных участках, для осуществления возложенных на них специальных задач по эксплуатации, содержанию, строительству, реконструкции, ремонту, развитию наземных и подземных зданий, строений, сооружений, трубопроводов, устройств и других объектов железнодорожного транспорта.

Условно разрешенные виды использования:

- объекты, связанные с содержанием, строительством, ремонтом сооружений и устройств железнодорожного транспорта;
- виды использования, нарушающие требования к содержанию земельных участков, предоставленных предприятиям, учреждениям и организациям железнодорожного транспорта, а также земельные участки, предоставленные для размещения шумозащитных инженерных сооружений и лесонасаждений;
- предприятия общественного питания;
- общественные туалеты.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств;
- предприятия по обслуживанию транспортных средств;
- инженерные сети и сооружения;
- газоны, цветники и элементы благоустройства.

ВЗ - Зона водозабора

1. Зона водозабора выделена для обеспечения правовых условий использования участков источниками водоснабжения, площадок водопроводных сооружений. Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией источников водоснабжения по согласованию с уполномоченным на выдачу такого разрешения органом.

2. Основные виды разрешенного использования:

- водозаборные сооружения;
- водопроводные очистные сооружения;
- площадки водопроводных сооружений и водопроводящего канала;
- аэрологические станции;
- метеостанции;

- насосные станции;
- инженерные сети и сооружения

3. Виды запрещенного использования и режим ограничения в использовании земельных участков в зоне водозабора определены в главе 14 настоящих Правил.

И.И - Зона инженерной инфраструктуры

1. Основные виды разрешенного использования:

- объекты инженерной инфраструктуры;
- сооружения, необходимые для эксплуатации объектов инженерной инфраструктуры.

2. Виды запрещенного использования и режим ограничения в использовании земельных участков в зоне инженерной инфраструктуры определены в главе 14 настоящих Правил.

3. Градостроительные регламенты, установленные для зоны инженерной инфраструктуры, не устанавливаются на земли определенные частью 10 статьи 60 настоящих Правил до момента перевода их в земли, на которые градостроительные регламенты устанавливаются.

Статья 65: Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования

СХ1 - Зона сельскохозяйственного использования

1. Основные виды разрешенного использования:

- пашни, огороды, сенокосы, пастбища, многолетние насаждения;
- строения и сооружения, необходимые для функционирования сельского хозяйства, в том числе сельскохозяйственные предприятия.

Условно разрешенные виды использования:

- склады;
- рынки;
- магазины;
- перерабатывающие предприятия;
- временные стоянки транспортных средств.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- инженерные сети и сооружения;
- земельные участки, предоставляемые гражданам для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства.

СХ2 - Зона садово-огородных товариществ

1. Основные виды разрешенного использования:
 - садовые дома и подсобные сооружения;
 - сады, огороды;
 - противопожарные водоемы;
 - водозаборы;
 - магазины товаров первой необходимости;
 - административные здания садово-огородных товариществ

Условно разрешенные виды использования:

- пункты первой медицинской помощи;
- места парковки, автостоянки;
- магазины, киоски, лоточная торговля, временные (сезонные) объекты обслуживания населения.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- индивидуальные бани, сауны;
- парники, теплицы, оранжереи;
- емкости для хранения воды;
- площадки для сбора мусора;
- хозяйственные постройки;
- индивидуальные гаражи или навесы на придомовых участках на 1-2 легковых автомобиля;
- инженерные сети и сооружения;
- здания охраны садово-огородных товариществ.

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства зоны садово-огородных товариществ:

- 1) Площадь земельного участка для ведения огородничества - от 400 м² до 4000 м²;
- 2) Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением — в соответствии со сложившейся или проектируемой линией застройки;
- 3) Расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями:
 - 3.1) От границ соседнего участка до:
 - основного строения - 3 м;
 - хозяйственных и прочих строений -1м;
 - открытой стоянки -1м; отдельно стоящего гаража -1м;

3.2) От основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89*;

4) Высота зданий:

4.1) 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 15,1 м;

4.2) Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха конька скатной кровли - не более 7 м;

4.3) Как исключение: шпили, башни, флагштоки - без ограничения;

5) Вспомогательные строения, за исключением гаража, размещать перед основным строением со стороны улиц не допускается;

6) Ограничения, связанные с размещением оконных проемов, выходящих на соседние земельные участки: расстояния от окон жилых помещений до хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 6 м;

7) Требования к ограждению земельных участков: со стороны улиц ограждения должны быть прозрачными; характер ограждения и его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

Статья 66: Градостроительные регламенты. Зоны рекреационного назначения

Р1 - Зона природного ландшафта

1. Зона природного ландшафта выделена для обеспечения правовых условий использования и сохранения существующего природного ландшафта и одновременно создания условий для отдыха населения.

2. Представленные для данной зоны градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны только в случае, когда части территорий общего пользования, переведены в установленном порядке на основании проектов планировки (установление красных линий) из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

3. Основные виды разрешенного использования:

- лесные массивы;
- древесно-кустарниковые насаждения;

- открытые луговые пространства;
- водоемы;
- набережные;
- лесопарки;
- санитарно-защитные зоны без размещения в них производственных объектов;
- пляжи;
- лыжные трассы, велосипедные и беговые дорожки и так далее.

Условно разрешенные виды использования:

- профилактории, санатории;
- кафе, закусочные и другие учреждения общественного питания;
- места для пикников;
- общественные туалеты.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- вспомогательные сооружения, связанные с организацией отдыха (беседки, скамейки и другие малые архитектурные формы);
- объекты пожарной охраны;
- инженерные сети и сооружения;
- площадки для мусоросборников;
- открытые стоянки для временного хранения транспортных средств.

4. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства зоны природного ландшафта:

№ п/п	Территории	Процент от общей площади, %
1	2	3
1	Древесно-кустарниковые насаждения, открытые луговые пространства, водоемы	93-97
2	Дорожно-транспортная сеть, спортивные и игровые площадки	2-5
3	Обслуживающие сооружения и постройки	2

Р7 Зона развития спорта и туризма, детских лагерей, мест отдыха населения

1 Зона развития спорта и туризма, детских лагерей, мест отдыха населения предназначена для размещения территорий объектов и сооружений, необходимых для отдыха, организации детских лагерей, занятий туризмом, физической культурой и спортом.

1. Основные виды разрешенного использования:

- парки, скверы, бульвары, активно используемые населением для отдыха;
- пляжи;
- спортивные и игровые площадки;
- пункты проката инвентаря;
- места палаточных городков;
- детские лагеря;
- базы отдыха;
- помещения обслуживающего персонала;
- детские площадки, площадки отдыха;
- лыжные спортивные базы;
- биатлонные комплексы;
- спортивные комплексы;
- стадионы;
- кемпинги;
- санаторно-оздоровительные комплексы;
- спортивные школы;
- универсальные спортивные и развлекательные комплексы (с трибунами);
- станции туристической деятельности;
- объекты общественного питания;
- пункты проката игрового и спортивного инвентаря.

Условно разрешенные виды использования:

- киоски, лотки, павильоны розничной торговли;
- объекты пожарной охраны.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- объекты освещения;
- мемориалы, памятники и другие скульптурные композиции;
- сооружения, связанные с организацией отдыха (кабинки для переодевания, беседки, места для пикников и другие малые архитектурные формы);
- скамейки, беседки и другие малые архитектурные формы, связанные с организацией отдыха;
- общественные туалеты;

- инженерные сети и сооружения;
- открытые стоянки для временного хранения транспортных средств.

Статья 67: Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения

СН1 - Зона объектов специального назначения V класса

(санитарно-защитная зона 50 м)

1. Основные виды разрешенного использования:

- объекты специального назначения V класса.

Условно разрешенные виды использования:

- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- вспомогательные сооружения для обслуживания объектов специального назначения V класса;
- зеленые насаждения;
- инженерные сети и сооружения.

СН4 - Зона объектов специального назначения II класса

(санитарно-защитная зона 500 м)

1. Основные виды разрешенного использования:

- объекты специального назначения II класса;
- объекты специального назначения III - V класса.

Условно разрешенные виды использования:

- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- вспомогательные сооружения для обслуживания объектов специального назначения II - V класса;
- зеленые насаждения;
- инженерные сети и сооружения.