проект

**НОРМАТИВНЫЙ ПРАВОВОВОЙ АКТ**

**МУГРЕЕВО-НИКОЛЬСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**ПРАВИЛА**

**ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**Часть 3**

**ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

**Часть 4**

**НАЗНАЧЕНИЕ ОСНОВНЫХ ТЕРРИТОРИЙ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗЕМЕЛЬ, ПРИМЕНИТЕЛЬНО К КОТОРЫМ НЕ УСТАНАВЛИВАЮТСЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

с. Мугреево-Никольское,

# УТВЕРЖДЕНЫ:

Решением Совета

Мугреево-Никольского сельского поселения

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20 г. № \_\_\_\_

**ПРАВИЛА**

**ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**Часть 3**

**ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

**Часть 4**

**НАЗНАЧЕНИЕ ОСНОВНЫХ ТЕРРИТОРИЙ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗЕМЕЛЬ, ПРИМЕНИТЕЛЬНО К КОТОРЫМ НЕ УСТАНАВЛИВАЮТСЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

**Настоящие Правила состоят из четырех частей:**

Часть 1 – определяет порядок регулирования землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования. Часть 1 содержит 47 статей (ст. 1- ст.47)

Часть 2 - содержит карты (картографический материал) градостроительного зонирования, карты зон с особыми условиями использования территории. Часть 2 состоит из 3 статей (ст. 48- ст.50)

Часть 3 – описывает устанавливаемые градостроительные регламенты. Часть 3 состоит из 3 статей (ст. 51- ст.53)

Часть 4 – описывает назначение основных территорий общего пользования и земель, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты. Часть 4 состоит из 1 статьи (ст. 54).

**Содержание частей 3 и 4**

**ЧАСТЬ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

## Глава 15. Градостроительные регламенты в части видов и параметров разрешенного использования недвижимости……………………………….……

### Статья 51. Перечень территориальных зон, выделенных на Карте градостроительного зонирования территории Мугреево-Никольского сельского поселения. Перечень градостроительных регламентов по видам использования земельных участков и объектов капитального строительства…………………………………………………………………..…..

Статья 51.1 Градостроительные регламенты. Жилые зоны………………..……

Статья 51.2 Градостроительные регламенты. Общественно-жилые зоны...….

Статья 51.3 Градостроительные регламенты. Производственные зоны………

Статья 51.4 Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного назначения……………....……................................................................................

Статья 51.5 Градостроительные регламенты.

Зоны особо охраняемых территорий …………………………………….……..

Статья 51.6 Градостроительные регламенты.

Зоны рекреационного назначения………………………………………………..

Статья 51.7 Градостроительные регламенты.

Зоны специального назначения…………………………………………….…….

Статья 51.8 Градостроительные регламенты. Иные виды территориальных зон……………………………………………………………………………...…..

Глава 16. Градостроительные регламенты в части ограничений использования недвижимости, установленных зонами с особыми условиями использования территорий ……………………………………………………………………......

Статья 52. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры)……………………….........………

### Статья 53. Описание ограничений, установленных по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности…………..…

# ЧАСТЬ 4. НАЗНАЧЕНИЕ ОСНОВНЫХ ТЕРРИТОРИЙ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗЕМЕЛЬ, ПРИМЕНИТЕЛЬНО К КОТОРЫМ НЕ УСТАНАВЛИВАЮТСЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

### Статья 54. Назначение основных территорий общего пользования и иных территорий, на которых действие градостроительного регламента не распространяется или применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты. ……………………………………….………..

# Приложение 1. Общие требования в части озеленения территории земельных участков..............................................................................................

**Приложение 2. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части процента застройки земельных участков**...................................................................................................................

**ЧАСТЬ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

## Глава 15. Градостроительные регламенты в части видов и параметров разрешенного использования недвижимости

### Статья 51. Перечень территориальных зон, выделенных на Карте градостроительного зонирования территории Мугреево-Никольского сельского поселения. Перечень градостроительных регламентов по видам использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1. На карте градостроительного зонирования территории Мугреево-Никольского сельского поселения выделены территориальные зоны в соответствии с частью 2 настоящей статьи.

2. Виды территориальных зон:

|  |  |
| --- | --- |
| **Кодовые обозначения территориальных зон** | **Наименование территориальных зон** |
|  | **Жилые зоны:** |
| Ж - 1 | Зона индивидуальной жилой застройки |
| Ж - И | Зона жилой застройки исторического центра |
|  | **Общественно-жилые зоны:** |
| О - Ж | Зона общественно-жилого назначения |
|  | **Производственные зоны:** |
| П - 1 | Зона производственно-коммунальных объектов III- IV классов санитарной классификации |
| ИТ - 1 | Зона инженерной инфраструктуры |
|  | **Зоны сельскохозяйственного назначения:** |
| СХ - 1 | Зона сельскохозяйственных угодий |
| СХ - 2 | Зона садоводства, дачного хозяйства |
| СХ - 3 | Зона производственных объектов сельскохозяйственного назначения |
|  | **Зоны особо охраняемых территорий** |
| ОТ - 1 | Заповедная зона строгого режима |
| ОТ - 2 | Заповедная зона общего режима |
|  | **Зоны рекреационного назначения:** |
| Р - 1 | Зона спортивных комплексов и сооружений |
| Р - 2 | Зона рекреационно-ландшафтных территорий |
| Р - 3 | Зона объектов санаторного лечения, отдыха и туризма |
|  | **Зоны специального назначения:** |
| СН - 1 | Зона кладбищ |
| СН - 2 | Зона скотомогильников |
|  | **Иные виды территориальных зон:** |
|  |  |
| ТОП - 1 | Территории дорог, улиц и проездов |
| ТОП - 2 | Территории площадей, набережных, парков, скверов |
| ИВ - 1 | Территории водных объектов |
| ИВ-2 | Зона прочих территорий |

3. Перечень градостроительных регламентов по видам использования земельных участков и объектов капитального строительства:

**Статья 51.1 Градостроительные регламенты. Жилые зоны.**

**Ж–1 Зона ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ**

Зона индивидуальной жилой застройкиЖ-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих жилых домов усадебного типа с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

**Основные виды разрешенного использования**

* Блокированные жилые дома 1-3 этажа с придомовыми земельными участками.
* Отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью 1-3 этажа, с придомовыми земельными участками.
* Индивидуальные жилые дома в 1-3 этажа с придомовыми земельными участками.
* Личные подсобные хозяйства (с ограничением по санитарным нормам).
* Административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации районного и местного значения.
* Фельдшерско-акушерские пункты.
* Отделения, участковые пункты полиции.
* Аптеки.
* Магазины (торговой площадью не более 200 кв. м).

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

* Индивидуальные гаражи на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля
* Дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.).
* Постройки для содержания мелких животных.
* Встроенный в жилой дом гараж на 1-2 легковых автомобиля
* Огороды, сады.
* Детские площадки, спортивные площадки, площадки для отдыха.
* Элементы благоустройства, малые архитектурные формы.
* Противопожарный водоем.

**Условно разрешенные виды использования**

* Офисы, конторы различных организаций.
* Учреждения социальной защиты.
* Физкультурно-оздоровительные учреждения.
* Учреждения культуры и искусства местного значения.
* Культовые объекты.
* Объекты бытового обслуживания.
* Предприятия общественного питания.
* Временные торговые объекты.
* Отдельно стоящие рекламные конструкции.
* Площадки для сбора мусора.

**Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Минимальное расстояние от основных зданий и сооружений до красной линии улиц | м | 5 |
| 2 | Минимальное расстояние от основных зданий и сооружений до красной линии проездов | м | 3 |
| 3 | Минимальное расстояние от вспомогательных зданий и сооружений до красной линии проездов | м | 5 |
| 4 | Минимальное расстояние от зданий и сооружений до границы соседнего участка | м | 3 |
| 5 | Минимальное расстояние от прочих построек (бань, гаражей и др.) до соседнего участка  Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований | м | 1 |
| 6 | Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках | м | 6 |
| 7 | Минимальное расстояние от границ земельного участка до:   * основного строения * хозяйственных и прочих строений * открытой стоянки * отдельно стоящего гаража * построек для содержания скота * построек для хранения инвентаря, навесов * пасеки * стволов высокорослых деревьев * стволов низкорослых деревьев * кустарников | м | 3  1  1  1  4  1  2  4  2  1 |
| 8 | Минимальное расстояние от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» |  |  |
| 9 | Площадь земельного участка, вновь формируемого, для индивидуального жилищного строительства (включая площадь застройки)  Минимальная площадь земельного участка для индивидуального жилищного строительства  Максимальная площадь земельного участка для индивидуального жилищного строительства  Минимальная площадь земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства (включая площадь застройки)  Максимальная площадь земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства | м2  м2  м2  м2  м2 | 1000  не более  2500  1000  2500  250  2500 |
| 10 | Минимальная площадь земельного участка индивидуального жилого дома в условиях реконструкции или на новых периферийных территориях | м2 | 400 |
| 11 | Максимальный процент застройки земельного участка для индивидуального жилого дома | % | 60 |
| 12 | Максимальный процент застройки земельного участка для блокированного жилого дома | % | 65 |
| 13 | Максимальный процент застройки земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства | % | 25 |

Расстояния от помещений (сооружений) для содержания и разведения животных до объектов жилой застройки:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Нормативный  разрыв | Поголовье, шт., не более | | | | | | |
|  | свиньи | коровы, бычки | овцы, козы | кролики - матки | птица | лошади | нутрии, песцы |
| 10 м | 5 | 5 | 10 | 10 | 30 | 5 | 5 |
| 20 м | 8 | 8 | 15 | 20 | 45 | 8 | 8 |
| 30 м | 10 | 10 | 20 | 30 | 60 | 10 | 10 |
| 40 м | 15 | 15 | 25 | 40 | 75 | 15 | 15 |

Расстояния от помещений (сооружений) для содержания и разведения животных до окон жилых помещений дома:

|  |  |
| --- | --- |
| Количество блоков группы сараев | Расстояние, м |
| до 2 | 15 |
| свыше 2 до 8 | 25 |
| свыше 8 до 30 | 50 |

Предельные размеры земельных участков по уличному фронту:

- для существующей застройки: по фактическим размерам;

- для нового строительства: минимальный размер – 25 м; максимальный размер – 40 м.

Для всех основных строений количество надземных этажей — 3 включая мансардный этаж.

Для всех вспомогательных строений высота от среднего уровня планировочной отметки земли до верха конька скатной кровли - не более 7 м, исключая шпили, флагштоки.

Вспомогательные строения, за исключением гаража, размещать перед основными строениями со стороны улиц не допускается.

Требования к ограждению земельных участков.

Ограждения должны быть сетчатыми (металлическая или пластиковая сетка), решетчатыми (металлическая, пластиковая или деревянная решетка), дощатыми (из досок с разрывами) и других типов с площадью просвета (площади, свободной от конструкций забора) к общей площади забора не менее 50% по всей высоте забора, с целью минимального затенения территории соседнего участка и высотой не более 2,5 м. Не допускается устройство ограждения из сплошного, в том числе светопрозрачного (стекло, оргстекло, поликарбонат и др.), материала. Характер ограждения и его высота должны быть единообразными то есть одинаковым по высоте, материалу и виду, с обеих сторон улицы на протяжении не менее одного квартала с обеих сторон улицы.

**ЖИ ЗОНА ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ ИСТОРИЧЕСКОГО ЦЕНТРА**

Зона Ж-И предназначена для застройки низкой плотности преимущественно жилыми домами в историческом центре. Допускается размещение объектов социального и культурно – бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

**Основные виды разрешенного использования**

* Блокированные жилые дома 1-3 этажа с придомовыми земельными участками.
* Отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью 1-3 этажа, с придомовыми земельными участками.
* Индивидуальные жилые дома в 1-3 этажа с придомовыми земельными участками.
* Личные подсобные хозяйства (с ограничением по санитарным нормам).
* Административно-хозяйственные и общественные учреждения местного значения.
* Фельдшерско-акушерские пункты.
* Отделения, участковые пункты полиции.
* Аптеки.
* Магазины (торговой площадью не более 200 кв. м).
* Для размещения объектов и оборудования связи
* **Вспомогательные виды разрешенного использования**
* Индивидуальные гаражи на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля
* Дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.).
* Постройки для содержания мелких животных.
* Встроенный в жилой дом гараж на 1-2 легковых автомобиля
* Огороды, сады.
* Детские площадки, спортивные площадки, площадки для отдыха.
* Элементы благоустройства, малые архитектурные формы.
* Противопожарный водоем.

**Условно разрешенные виды использования**

* Учреждения социальной защиты.
* Учреждения культуры и искусства местного значения.
* Культовые объекты.
* Объекты бытового обслуживания.
* Предприятия общественного питания.
* Временные торговые объекты.
* Отдельно стоящие рекламные конструкции.
* Площадки для сбора мусора.

**Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости:**

На территориях застройки исторического центра параметры строительных изменений недвижимости принимаются индивидуально для исторического центра с учетом регламентов статьи 52 «Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия». Этажность застройки принимать не выше существующей, с сохранением стилистики и локального масштаба существующей исторической застройки.

Предельная этажность застройки зоны – 2 этажа с мансардой.

Размещаемые в пределах зоны группы сараев должны содержать не более 20 блоков каждая.

Сараи для скота и птицы размещать на расстоянии от окон жилых помещений дома не менее указанных в таблице:

|  |  |
| --- | --- |
| Количество блоков группы сараев | Расстояние, м |
| до 2 | 15 |
| свыше 2 до 8 | 25 |
| свыше 8 до 20 | 50 |

Площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 м2. Расстояния между группами сараев принимаются в соответствии с противопожарными требованиями.

Вспомогательные строения, за исключением гаража, размещать перед основными строениями со стороны улиц не допускается.

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

Для всех хозяйственных строений высота от среднего уровня планировочной отметки земли: до верха плоской кровли – не более 4 м; до конька скатной кровли — не более 7 м.

**Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Параметры магистральных улиц (поперечный профиль улиц) и минимальное расстояние зданий от края основной проезжей части принимаются в соответствии с проектами планировки и Проектом зон охраны объектов культурного наследия | м | - |
| 2 | Минимальный отступ зданий от красной линии улиц | м | 5 |
| 3 | Минимальное расстояние от здания до красной линии проездов |  |  |
| 4 | Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 1-2 этажа | м | 15 |
| 5 | Минимальное расстояние между торцами зданий высотой 1-2 этажа с окнами из жилых комнат | м | 10 |
| 6 | Минимальная глубина участка (n – ширина жилой секции) | м | 10,5+n |
| 7 | Минимальная глубина заднего двора | м | 10 |
| 8 | Минимальная ширина бокового двора | м | 4 |
| 9 | Минимальные разрывы между стенами жилых домов без окон из жилых комнат | м | 8 |
| 10 | Максимальная высота здания | м | 14 |
| 11 | Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I и II степени огнестойкости | м | 6 |
| 12 | Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости | м | 8 |
| 13 | Максимальный процент застройки земельного участка | % | 60 |
| 14 | Минимальная/максимальная площадь земельного участка | м2 | 250/2500 |

**Прочие параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости (для блокированных жилых домов 1-2 этажа с придомовыми земельными участками):**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Минимальное расстояние от здания до красной линии проездов | м | 5 |
| 2 | Минимальное расстояние от здания до границы соседнего участка | м | 3 |
| 3 | Минимальное расстояние от прочих построек (бань, гаражей и др.) до соседнего участка  Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований | м | 1 |
| 4 | Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках | м | 6 |
| 5 | Минимальное расстояние от границ земельного участка:   * до основного строения * до хозяйственных и прочих строений * до открытой стоянки * до отдельно стоящего гаража | м | 3  1  1  1 |
| 6 | Минимальная/максимальная площадь земельного участка | м2 | 250/2500 |
| 7 | Максимальная высота здания | м | 14 |
| 8 | Максимальный процент застройки земельного участка | % | 60 |

**Статья 51.2 Градостроительные регламенты. Общественно-жилые зоны**

**О – Ж. Зона общественно-жилого назначения**

Зона многофункциональной общественной и жилой застройки, обслуживания и деловой активности О-Ж выделена для обеспечения правовых условий формирования местных (локальных) центров с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций на основе сложившихся типов жилья, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.

Объектами обслуживания должно быть занято не более 50% площади зоны.

**Основные виды разрешенного использования**

* Блокированные жилые дома 1-3 этажа с придомовыми земельными участками.
* Отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью 1-3 этажа, с придомовыми земельными участками.
* Индивидуальные жилые дома в 1-3 этажа с придомовыми земельными участками.
* Административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации районного и местного уровня
* Специальные жилые дома для престарелых и инвалидов.
* Административные, обслуживающие и деловые объекты в комплексе с жилыми зданиями.
* Организации, учреждения управления.
* Детские дошкольные учреждения
* Школы общеобразовательные.
* Многопрофильные учреждения дополнительного образования.
* Амбулаторно-поликлинические учреждения.
* Фельдшерско-акушерские пункты.
* Аптеки.
* Пункты оказания первой медицинской помощи.
* Гостиницы, гостевые дома.
* Информационные туристические центры.
* Мемориальные комплексы, памятные объекты.
* Учреждения социальной защиты.
* Физкультурно-оздоровительные сооружения.
* Музеи.
* Учреждения культуры и искусства местного значения.
* Конфессиональные объекты.
* Магазины:

- промышленных товаров;

- продовольственных товаров;

- товаров первой необходимости;

- специализированные.

* Объекты бытового обслуживания.
* Предприятия общественного питания.
* Кафе-закусочные, бары и т. д.
* Объекты и предприятия связи.
* Отделения, участковые пункты полиции.
* Пожарные части.
* Личное подсобное хозяйство (с ограничениям по санитарным нормам)

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

* Встроенно-пристроенные предприятия торговли, общественного питания, бытового обслуживания.
* Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей.
* Детские площадки, площадки для отдыха.
* Элементы благоустройства, малые архитектурные формы.

**Условно разрешенные виды использования**

* Временные торговые объекты:

- торговые павильоны;

- торговые киоски;

- торговые зоны;

- лоточная торговля;

- мини рынки;

- ярмарки выходного дня.

* Отдельно стоящие рекламные конструкции
* Площадки для сбора мусора.
* Общественные туалеты.

**Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Параметры магистральных улиц (поперечный профиль улиц) и минимальное расстояние зданий от края основной проезжей части принимаются в соответствии с проектом планировки | м | - |
| 2 | Минимальный отступ зданий от красной линии | м | 5 |
| 3 | Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий | м | 25 |
| 4 | Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат | м | 6 |
| 5 | Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I и II степени огнестойкости | м | 6 |
| 6 | Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости | м | 8 |
| 7 | Предельная высота зданий | м | 20 |
| 8 | Максимальный процент застройки земельного участка | % | 65 |
| 9 | Минимальная площадь земельного участка | м2 | 250 |

Расстояния между жилыми, жилыми и общественными, а также производственными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности в соответствии с нормами инсоляции, приведенными в СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений, нормами освещенности, приведенными в СНиП II-4-79, а также в соответствии с противопожарными требованиями, приведенными в обязательном Приложении1 к СНиП 2.07.01-89\*, а также в соответствии с «Нормативами градостроительного проектирования Ивановской области», утвержденными по становлением Правительства Ивановской области от 6 ноября 2009 г. N 313-п.

**Статья 51.3 Градостроительные регламенты. Производственные зоны**

**П-1 ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ III-IV КЛАССОВ САНИТАРНОЙ КЛАССИФИКАЦИИ ПРЕДПРИЯТИЙ**

Зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов III-IV классов санитарной классификации, иных объектов, в соответствии с нижеприведенными видами использования недвижимости.

**Основные виды разрешенного использования**

* Промышленные предприятия III-IV классов санитарной классификации.
* Объекты складского назначения III-IV классов санитарной классификации.
* Оптовые базы и склады.
* Сооружения для хранения транспортных средств.
* Предприятия автосервиса.

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

* Здания управления, конструкторские бюро, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий.
* Спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий.
* Конфессиональные объекты.
* Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации.
* Пункты оказания первой медицинской помощи.
* Предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли.
* Магазины.
* Временные торговые объекты.
* Предприятия общественного питания.
* Объекты бытового обслуживания.
* Пожарные части.

**Условно разрешенные виды использования**

* Общежития, связанные с производством и образованием.

Предельная высота основных зданий определяется технологическими требованиями.

**Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов недвижимости:**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | Минимальный отступ зданий, строений и сооружений, за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от границы участка, расположенной вдоль красной линии, если проектом планировки не установлено иное.  Совмещение линии застройки с красной линией допускается в районах сложившейся застройки | м | 5 | |
| 2 | Минимальный отступ зданий, строений и сооружений, за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от границ смежных земельных участков | м | 6 | |
| 3 | Минимальный отступ ограждающих конструкций (заборов, оград) от границ участка | м | 0  (при условии соблюдения нормативных требований) | |
| 4 | Нормативная плотность застройки | | | |
|  | Плотность застройки земельного участка в условиях нового строительства на вновь формируемом земельном участке | % | | 50 |
|  | Плотность застройки земельного участка в условиях реконструкции | % | | 50 |
| 5 | Минимальная площадь земельного участка, вновь формируемого для размещения различных видов промышленных объектов III-IV класса вредности, допустимых в данной зоне | м2 | | 600 |
| 6 | Максимальная высота основных зданий | м | | 20 |

**ИТ–1. Зона инженерной инфраструктуры**

Зона выделяется для размещения объектов инженерной инфраструктуры, режим использования территории определяется в соответствии с назначением зоны и отдельных объектов согласно требований специальных нормативов и правил, градостроительных регламентов.

**Основные виды разрешенного использования**

* Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации (электро-, водо-, газообеспечение, канализование, телефонизация, связь и т. д.).
* Инженерные объекты пожарной охраны.
* Объекты санитарной очистки территории.

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

* Элементы благоустройства, малые архитектурные формы.

**Условно разрешенные виды разрешенного использования**

* Объект радиорелейной, сотовой и спутниковой связи.

**Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов недвижимости:**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | Минимальный отступ зданий, строений и сооружений, за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от границы участка, расположенной вдоль красной линии, если проектом планировки не установлено иное. | м | 5 | |
| 2 | Минимальный отступ зданий, строений и сооружений, за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от границ смежных земельных участков | м | 3 | |
| 3 | Минимальный отступ ограждающих конструкций (заборов, оград) от границ участка | м | 0  (при условии соблюдения нормативных требований) | |
| 4 | Нормативная плотность застройки | | | |
|  | Плотность застройки земельного участка в условиях нового строительства на вновь формируемом земельном участке | % | | 60 |
|  | Плотность застройки земельного участка в условиях реконструкции | % | | 60 |
| 5 | Минимальная площадь земельного участка, вновь формируемого для размещения основных видов разрешенного использования | м2 | | 250 |
| 6 | Максимальная высота основных зданий | м | | 14 |

1.Территория, занимаемая площадками (земельными участками) объектов транспортной и инженерной инфраструктур, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять не менее 60% всей территории зоны.

2. Предельная этажность основных и вспомогательных сооружений - до 3 этажей.

3.Высотные параметры специальных сооружений определяются технологическими требованиями.

4. Ограничения и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными документами:

* СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
* СНиП 2.08-02-89\* «Общественные здания и сооружения»
* «Нормативами градостроительного проектирования Ивановской области», утвержденными по становлением Правительства Ивановской области от 6 ноября 2009 г. N 313-п.

**Статья 51.4 Градостроительные регламенты.**

**Зоны сельскохозяйственного назначения**

**СХ–1. Зона сельскохозяйственных угодий**

Применительно к территориям земель сельскохозяйственного назначения в пределах данной зоны СХ-1 градостроительный регламент не устанавливается, и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением (пашни, сады, луга, сенокосы, пастбища, залежи), земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими).

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков в том числе их площадь, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для данной территориальной зоны не подлежат установлению.

Основные, условно разрешенные, вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства данной территориальной зоны не подлежат установлению.

Ограничения и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными документами:

* СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»
* «Нормативы градостроительного проектирования Ивановской области», утвержденные постановлением Правительства Ивановской области от 6 ноября 2009 г. N 313-п.
* Другие действующие нормативно-правовые документы.

**СХ–2. Зона САДОВОДСТВА, ДАЧНОГО ХОЗЯЙСТВА**

Зона предназначена для размещения объектов сельскохозяйственного назначения и предназначенных для ведения сельского хозяйства, а также садовых и дачных участков, огородов с правом возведения строения для сезонного проживания, используемых населением в целях отдыха и выращивания сельскохозяйственных культур.

**Основные виды разрешенного использования:**

* Садовые и дачные дома, включая мансардный этаж и цоколь.
* Дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.)
* Постройки для содержания мелких животных.
* Сады, огороды.
* Иные объекты сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* Индивидуальные гаражи на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля
* Встроенный в дачный дом гараж на 1-2 легковых автомобиля
* Открытые стоянки, но не более чем на 1 транспортное средство на 1 участок.
* Сооружения, связанные с выращиванием цветов, фруктов, овощей: парники, теплицы, оранжереи.
* Административные помещения, связанные с обслуживанием зон дач.
* Противопожарный водоем.

**Условно разрешенные виды использования:**

* Бани, сауны.
* Телефон, телеграф.
* Хранилища навоза и помета.
* Отдельно стоящие рекламные конструкции
* Площадки для сбора мусора.
* Общественные туалеты.

**Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:**

1) минимальная (максимальная) площадь земельных участков – 400 - 2500 кв. м;

2) минимальная (максимальная) ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 16 - 32 м;

3) максимальное количество этажей зданий - 3;

4) максимальная высота зданий от уровня земли до верха конька скатной кровли - не более 13,6 кв.м. Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха конька скатной кровли - не более 7 м. Как исключение: шпили, башни, флагштоки - без ограничения. Вспомогательные строения, за исключением гаража, размещать перед основными строениями со стороны улиц не допускается.

5) максимальный процент застройки участка - 40%;

6) минимальный отступ строений от передней границы участка (в случае,

если иной показатель не установлен линией регулирования застройки)- 2 м;

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

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

Расстояния измеряются до наружных граней стен строений.

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

**СХ–3. Зона ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ**

**ОБЪЕКТОВ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

Зона предназначена для размещения животноводческих, птицеводческих и звероводческих предприятий, предприятий по хранению и переработке сельскохозяйственной продукции, ремонту, техническому обслуживанию и хранению сельскохозяйственных машин и автомобилей, по изготовлению строительных конструкций, изделий и деталей из местных материалов, машиноиспытательных станций, ветеринарных учреждений, теплиц и парников, промысловых цехов, материальных складов, транспортных, энергетических и других объектов, связанных с проектируемыми предприятиями, а также коммуникации, обеспечивающих внутренние и внешние связи объектов зоны.

**Основные виды разрешенного использования:**

* Сельскохозяйственные объекты, связанные с целевым назначением зоны.
* Базы крестьянских (фермерских) хозяйств.
* Внутрихозяйственные дороги
* Тепличные и парниковые хозяйства.
* Иные объекты сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* Здания, строения и сооружения, необходимые для функционирования сельского хозяйства и сопутствующих производств.
* Цехи по приготовлению кормов, включая использование пищевых отходов.
* Инженерные, транспортные и иные вспомогательные сооружения и устройства для нужд сельского хозяйства.
* Сооружения, связанные с выращиванием цветов, фруктов, овощей: парники, теплицы, оранжереи.
* Административные помещения, связанные с обслуживанием зоны.
* Противопожарный водоем.

**Условно разрешенные виды использования:**

* Садовые и дачные дома.
* Дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.)
* Постройки для содержания мелких животных.
* Сады, огороды.
* Ветлечебницы с содержанием животных
* Телефон, телеграф.
* Хранилища навоза и помета.
* Отдельно стоящие рекламные конструкции
* Площадки для сбора мусора.
* Общественные туалеты.

**Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов недвижимости:**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | Минимальный отступ зданий, строений и сооружений, за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от границы участка, расположенной вдоль красной линии, если проектом планировки не установлено иное.  Совмещение линии застройки с красной линией допускается в районах сложившейся застройки | м | 5 | |
| 2 | Минимальный отступ зданий, строений и сооружений, за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от границ смежных земельных участков | м | 3 | |
| 3 | Минимальный отступ ограждающих конструкций (заборов, оград) от границ участка | м | 0  (при условии соблюдения нормативных требований) | |
| 4 | Нормативная плотность застройки | | | |
|  | Плотность застройки земельного участка в условиях нового строительства на вновь формируемом земельном участке | % | | 50 |
|  | Плотность застройки земельного участка в условиях реконструкции | % | | 50 |
| 5 | Минимальная площадь земельного участка, вновь формируемого для размещения основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | м2 | | 600 |
| 6 | Максимальная высота основных зданий | м | | 14 |

Интенсивность использования территории зоны при размещении сельскохозяйственных предприятий определяется плотностью застройки площадок сельскохозяйственных предприятий, %. (исключить)

Минимальная плотность застройки площадок сельскохозяйственных предприятий установлена «Нормативами градостроительного проектирования Ивановской области», утвержденными по становлением Правительства Ивановской области от 6 ноября 2009 г. N 313-п. (исключить)

Расстояния между зданиями и сооружениями сельскохозяйственных предприятий в зависимости от степени их огнестойкости:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Степень  огнестойкости зданий и  сооружений | Класс  конструктивной пожарной  опасности | Расстояния при степени огнестойкости  и классе конструктивной пожарной опасности  зданий или сооружений, м | | |
|  |  | I, II, III  С0 | II, III, IV С1 | IV, V С2, С3 |
| I, II, III | С0 | не нормируются для зданий и сооружений с производствами категорий Г и Д;  9 - для зданий и сооружений с производствами категорий А, Б и В (см. примечание 3) | 9 | 12 |
| II, III, IV | С1 | 9 | 12 | 15 |
| IV, V | С2, С3 | 12 | 15 | 18 |

Примечания:

1. Наименьшим расстоянием между зданиями и сооружениями считается расстояние в свету между наружными стенами или конструкциями. При наличии выступающих конструкций зданий или сооружений более чем на 1 м и выполненных из сгораемых материалов наименьшим расстоянием считается расстояние между этими конструкциями.

2. Расстояния между зданиями и сооружениями не нормируются, если:

- суммарная площадь полов двух и более зданий или сооружений III, IV степеней огнестойкости не превышает нормируемой площади полов одного здания, допускаемой между противопожарными стенами; при этом нормируемая площадь принимается по наиболее пожароопасному производству и низшей степени огнестойкости зданий и сооружений;

- стена более высокого здания или сооружения, выходящая в сторону другого здания, является противопожарной;

- здания и сооружения III степени огнестойкости независимо от пожарной опасности размещаемых в них производств имеют противостоящие глухие стены или стены с проемами, заполненными противопожарными дверями и окнами 1-го типа.

3. Указанное расстояние для зданий и сооружений III степени огнестойкости класса конструктивной опасности С0 с производствами категорий А, Б и В уменьшается с 9 до 6 м при соблюдении одного из следующих условий:

- здания и сооружения оборудуются стационарными автоматическими системами пожаротушения;

- удельная загрузка горючими веществами в зданиях с производствами категории В менее или равна 10 кг на 1 м2 площади этажа.

4. Расстояние от зданий и сооружений предприятий (независимо от степени их огнестойкости) до границ лесного массива хвойных пород следует принимать равным 50 м, лиственных пород - 20 м.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Склады | Емкость  складов | Расстояние, м,  при степени  огнестойкости зданий и сооружений | | |
|  |  | II | III | IV |
| Открытого хранения сена, соломы, льна, необмолоченного хлеба | не нормируется | 30 | 39 | 48 |

Примечания:

1. При складировании материалов под навесами расстояния могут быть уменьшены в два раза.

2. Расстояния следует определять от границы площадей, предназначенных для размещения (складирования) указанных материалов.

3. Расстояния от складов указанного назначения до зданий и сооружений с производствами категорий А, Б и Г увеличиваются на 25%.

4. Расстояния от складов, указанных в таблице, до складов других сгораемых материалов следует принимать как до зданий или сооружений IV степени огнестойкости.

5. Расстояния от указанных складов открытого хранения до границ леса следует принимать не менее 100 м.

**Статья 51.5 Градостроительные регламенты. Зоны особо охраняемых территорий**

**ОТ – 1 ЗАПОВЕДНАЯ ЗОНА СТРОГОГО РЕЖИМА**

Зона ОТ-1 выделена для обеспечения правовых условий сохранения уникальных природных пространств, включенных в список особо охраняемых природных территорий. Применительно к территориям в пределах данной зоны ОТ-1 градостроительный регламент не устанавливается.

Конкретные особенности, режим зоны, виды разрешенного использования и параметры изменения объектов недвижимости, расположенных в зоне устанавливаются в каждом конкретном случае применительно к каждому объекту уполномоченными органами, в соответствии с положением, утверждаемым органом, в ведении которого находятся территории, в соответствии законодательством об охране и использовании охраняемых природных территорий.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков в том числе их площадь, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для данной территориальной зоны не подлежат установлению.

Основные, условно разрешенные, вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства данной территориальной зоны не подлежат установлению.

**ОТ – 2 ЗАПОВЕДНАЯ ЗОНА ОБЩЕГО РЕЖИМА**

Зона ОТ-2 выделена в целях обеспечения условий восстановления и сохранения территорий и объектов ценной природной и историко-культурной среды. Зона также обеспечивает условия для сохранения природных комплексов и объектов при строго регулируемом рекреационном и хозяйственном использовании. Режим охраны участков должен быть направлен на сохранение и восстановление естественного характера сообществ, включающих как типичные (фоновые), так и уникальные комплексы и объекты, отличающиеся высокой степенью уязвимости.

**Основные виды разрешенного использования:**

* Лесопарки, лугопарки.
* Лыжные трассы, туристические тропы и маршруты.
* Велосипедные и беговые дорожки.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* Элементы благоустройства, малые архитектурные формы.

**Условно разрешенные виды использования:**

* Площадки для сбора мусора.

**Параметры**:

* зеленые насаждения - 93 - 97%,
* дорожная сеть - 2 - 5%,
* малые архитектурные формы, обслуживающие сооружения - 2%.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков в том числе их площадь, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для данной территориальной зоны не подлежат установлению.

**Статья 51.6 Градостроительные регламенты. Зоны рекреационного назначения**

**Р-1 ЗОНА СПОРТИВНЫХ КОМПЛЕКСОВ И СООРУЖЕНИЙ**

Зона Р-2 предназначена для размещения спортивных сооружений и комплексов местного значения, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

**Основные виды разрешенного использования**

* Спортивно-зрелищные сооружения
* Физкультурно-оздоровительные сооружения
* Специальные спортивно-развлекательные сооружения

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

* Пункты проката спортивно-рекреационного инвентаря
* Гостевые автостоянки
* Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей открытого типа
* Автостоянки для временного хранения туристических автобусов

**Условно разрешенные виды использования**

* Учреждения культуры и искусства местного и районного значения
* Аптеки
* Пункты оказания первой медицинской помощи
* Объекты бытового обслуживания
* Отделения, участковые пункты полиции
* Предприятия общественного питания
* Организации, учреждения, управления
* Магазины
* Временные торговые объекты

**Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов недвижимости:**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | Минимальный отступ зданий, строений и сооружений, за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от границы участка, расположенной вдоль красной линии, если проектом планировки не установлено иное. | м | 5 | |
| 2 | Минимальный отступ зданий, строений и сооружений, за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от границ смежных земельных участков | м | 4 | |
| 3 | Минимальный отступ ограждающих конструкций (заборов, оград) от границ участка | м | 0  (при условии соблюдения нормативных требований) | |
| 4 | Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I и II степени огнестойкости | м | 6 | |
| 5 | Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости | м | 8 | |
| 6 | Нормативная плотность застройки | | | |
|  | Плотность застройки земельного участка в условиях нового строительства на вновь формируемом земельном участке | % | | 50 |
|  | Плотность застройки земельного участка в условиях реконструкции | % | | 50 |
| 7 | Минимальная площадь земельного участка, вновь формируемого для всех основных видов разрешенного использования (включая площадь застройки) | м2 | | 600 |
| 8 | Максимальная высота основных зданий | м | | 20 |

**Параметры разрешенного строительного изменения земельных участков**

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими документами:

* СНиП 2.07.01-89\*Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Приложение 1, Приложение 7;
* СНиП 2.08.02-89\* «Общественные здания и сооружения»;
* другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

**Р–2 Зона рекреационно-ландшафтных территорий**

Зона Р-3 предназначена для сохранения природного ландшафта, экологически чистой окружающей среды, а также для организации отдыха и досуга населения. Предусмотрен массовый кратковременный отдых вне стационарных рекреационных учреждений, оздоровление, спорт, туризм при условии, что планируемые мероприятия будут осуществляться с минимальным воздействием на уязвимые элементы окружающей среды

Допускается размещение обслуживающих административных и культурно-развлекательных объектов, спортивных сооружений, а также объектов, связанных с выполнением рекреационных функций территории.

**Основные виды разрешенного использования**

* Обслуживающие, административные объекты, связанные с выполнением рекреационных функций территории.
* Места для пикников, костров, мангалов, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха на природе.
* Места для кемпингов, палаточных городков.
* Места проведения зрелищных мероприятий, в том числе связанных с историческим наследием (ярмарки, летние театры, концертные площадки и пр.).
* Сезонные строения предприятий общественного питания: кафе, закусочные.
* Пляжи.
* Лыжные трассы, туристические тропы и маршруты.
* Велосипедные и беговые дорожки.
* Площадки для отдыха.

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

* Детские игровые площадки.
* Беседки, навесы.
* Кабинки для переодевания.
* Элементы благоустройства, малые архитектурные формы.
* Элементы дизайна, скульптурные композиции.
* Пункты проката спортивно-рекреационного инвентаря.
* Объекты пожарной охраны.
* Лоточная торговля.
* Пункты оказания первой медицинской помощи.
* Резервуары для хранения воды.
* Гостевые автостоянки.
* Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей открытого типа.
* Автостоянки для временного хранения туристических автобусов
* Информационные стенды, таблички, указатели.

**Условно разрешенные виды использования**

* Аттракционы.
* Торговые павильоны.
* Торговые киоски.
* Общественные туалеты.
* Площадки для сбора мусора.
* Отдельно стоящие рекламные конструкции.

**Параметры разрешенного строительного изменения земельных участков**

Зона должна быть благоустроена и оборудована малыми архитектурными формами: пандусами, подпорными стенками, беседками, светильниками и др.

Параметры общего баланса территории составляют:

* зеленые насаждения - 65 - 75%,
* аллеи и дороги - 10 - 15%,
* площадки - 8 - 12%,
* сооружения - 5 - 7%;

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков в том числе их площадь, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для данной территориальной зоны не подлежат установлению.

**Р-3 ЗОНА ОБЪЕКТОВ**

**САНАТОРНОГО ЛЕЧЕНИЯ, ОТДЫХА И ТУРИЗМА**

Зона Р-4 предназначена для размещения объектов санаторного лечения, отдыха и туризма, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны

**Основные виды разрешенного использования**

* Учреждения оздоровительные, отдыха и туризма.
* Санатории (без туберкулезных).
* Санатории-профилактории.
* Дома отдыха, пансионаты.
* Гостевые дома
* Туристские базы.
* Рыболовные базы.
* Кемпинги.
* Гостиницы.
* Физкультурно-оздоровительные сооружения.
* Спортивно-оздоровительные сооружения.
* Лодочные станции.
* Лыжные спортивные базы.
* Базы проката спортивно-рекреационного инвентаря.
* Информационные туристические центры.

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

* Аптеки.
* Пункты оказания первой медицинской помощи.
* Предприятия общественного питания
* Некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха.
* Детские игровые площадки.
* Беседки, навесы.
* Кабинки для переодевания.
* Элементы благоустройства, малые архитектурные формы.
* Элементы дизайна, скульптурные композиции.
* Объекты пожарной охраны.
* Лоточная торговля.
* Резервуары для хранения воды.
* Гостевые автостоянки.
* Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей открытого типа.
* Гаражи ведомственных легковых автомобилей специального назначения.
* Автостоянки для временного хранения туристических автобусов.

**Условно разрешенные виды использования**

* Жилые дома для обслуживающего персонала.
* Магазины.
* Торговые павильоны.
* Торговые киоски.
* Бани.
* Площадки для сбора мусора.
* Отдельно стоящие рекламные конструкции.

**Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов недвижимости:**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | Минимальный отступ зданий, строений и сооружений, за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от границы участка, расположенной вдоль красной линии, если проектом планировки не установлено иное. | м | 5 | |
| 2 | Минимальный отступ зданий, строений и сооружений, за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от границ смежных земельных участков | м | 4 | |
| 3 | Минимальный отступ ограждающих конструкций (заборов, оград) от границ участка | м | 0  (при условии соблюдения нормативных требований) | |
| 4 | Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I и II степени огнестойкости | м | 6 | |
| 5 | Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости | м | 8 | |
| 6 | Нормативная плотность застройки | | | |
|  | Плотность застройки земельного участка в условиях нового строительства на вновь формируемом земельном участке | % | | 50 |
|  | Плотность застройки земельного участка в условиях реконструкции | % | | 50 |
| 7 | Минимальная площадь земельного участка, вновь формируемого для всех основных видов разрешенного использования (включая площадь застройки) | м2 | | 600 |
| 8 | Максимальная высота основных зданий | м | | 20 |

**Параметры разрешенного строительного изменения земельных участков**

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими документами:

* СНиП 2.07.01-89\*Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Приложение 1, Приложение 7;
* СНиП 2.08.02-89\* «Общественные здания и сооружения»;
* «Нормативы градостроительного проектирования Ивановской области», утвержденные постановлением Правительства Ивановской области от 6 ноября 2009 г. N 313-п.
* Другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

**Статья 51.7 Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения**

**СН–1. Зона кладбищ**

Зона предназначена для размещения кладбищ. Порядок использования территории определяется с учетом требований государственных градостроительных нормативов и правил, специальных нормативов.

**Основные виды разрешенного использования**

* Объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны
* Захоронения (для действующих кладбищ)
* Мемориальные комплексы
* Конфессиональные объекты

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

* Открытые гостевые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей

**Условно разрешенные виды использования**

* Захоронения (для закрытых кладбищ)
* Площадки для сбора мусора.

**Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов недвижимости:**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | Минимальный отступ зданий, строений и сооружений, за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от границы участка, расположенной вдоль красной линии, если проектом планировки не установлено иное.  Совмещение линии застройки с красной линией допускается в районах сложившейся застройки | м | 5 | |
| 2 | Минимальный отступ зданий, строений и сооружений, за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от границ смежных земельных участков | м | 3 | |
| 3 | Минимальный отступ ограждающих конструкций (заборов, оград) от границ участка | м | 0  (при условии соблюдения нормативных требований) | |
| 4 | Нормативная плотность застройки | | | |
|  | Плотность застройки земельного участка в условиях нового строительства на вновь формируемом земельном участке | % | | 50 |
|  | Плотность застройки земельного участка в условиях реконструкции | % | | 50 |
| 5 | Минимальная площадь земельного участка, вновь формируемого для размещения основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | м2 | | 400 |
| 6 | Максимальная высота основных зданий | м | | 20 |

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

* СанПиН 2.1.1279-03 «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения»;
* СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
* СНиП 2.07.01-89\*, п. 9.3\* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений).
* Постановление Правительства Ивановской области от 6 ноября 2009 г. N 313-п «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Ивановской области»

**СН–2. Зона СКОТОМОГИЛЬНИКОВ**

Зона предназначена для размещения скотомогильников. Порядок использования территории определяется с учетом требований государственных градостроительных нормативов и правил, специальных нормативов.

**Основные виды разрешенного использования**

* Специальные сооружения, предназначенные для изоляции и обезвреживания трупов животных**.**

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

* Объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны.

**Условно разрешенные виды разрешенного использования**

* Сооружение, предназначенное для захоронения отходов промышленного производства

**Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов недвижимости:**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | Минимальный отступ зданий, строений и сооружений, за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от границы участка, расположенной вдоль красной линии, если проектом планировки не установлено иное.  Совмещение линии застройки с красной линией допускается в районах сложившейся застройки | м | 5 | |
| 2 | Минимальный отступ зданий, строений и сооружений, за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от границ смежных земельных участков | м | 3 | |
| 3 | Минимальный отступ ограждающих конструкций (заборов, оград) от границ участка | м | 0  (при условии соблюдения нормативных требований) | |
| 4 | Нормативная плотность застройки | | | |
|  | Плотность застройки земельного участка в условиях нового строительства на вновь формируемом земельном участке | % | | 50 |
|  | Плотность застройки земельного участка в условиях реконструкции | % | | 50 |
| 5 | Минимальная площадь земельного участка, вновь формируемого для размещения основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | м2 | | 600 |
| 6 | Максимальная высота основных зданий | м | | 14 |

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

* СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
* Постановление Правительства Ивановской области от 6 ноября 2009 г. N 313-п «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Ивановской области»

**Статья 51.8 Градостроительные регламенты. Иные виды территориальных зон**

**ТОП–1. Территория ДОРОГ, улиц И ПРОЕЗДОВ**

В территорию ТОП-1 включены дороги, улицы всех категорий и проезды. Границы зоны определяются по красным линиям селитебных и неселитебных районов. Применительно к территориям в пределах данной зоны, которые относятся к территории общего пользования, ограниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент **не распространяется** и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков в том числе их площадь, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для данной территориальной зоны не подлежат установлению.

Основные, условно разрешенные, вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства данной территориальной зоны не подлежат установлению.

**ТОП-2 ТЕРРИТОРИИ ПЛОЩАДЕЙ, НАБЕРЕЖНЫХ, ПАРКОВ, СКВЕРОВ**

Применительно к территориям в пределах данной зоны ТОП-2, которые относятся к территории общего пользования, ограниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент **не распространяется** и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением

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 из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков в том числе их площадь, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для данной территориальной зоны не подлежат установлению.

Основные, условно разрешенные, вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства данной территориальной зоны не подлежат установлению.

**ИВ-1. Зона водных объектов**

Применительно к территориям в пределах данной зоны ИВ-1 градостроительный регламент не устанавливается. Предназначение зоны ИВ-1 и требования к режиму содержания установлены:

* Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ.
* СанПиН 2.1.5.980-00 (Санитарные правила и нормы охраны поверхностных вод от загрязнения)
* СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод».

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков в том числе их площадь, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для данной территориальной зоны не подлежат установлению.

Основные, условно разрешенные, вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства данной территориальной зоны не подлежат установлению.

**ИВ-2 ЗОНА ПРОЧИХ ТЕРРИТОРИЙ**

Зона предназначена для поддержания баланса открытых и застроенных пространств в использовании территорий поселения. Территория зоны или ее части может быть при необходимости переведена в иные территориальные зоны при соблюдении процедур внесения изменений в настоящие Правила.

Последующее использование территории зоны или ее частей может быть определено при условии не допущения ухудшения условий проживания и состояния окружающей среды. Изменение назначения зоны или ее частей не должно вступать в противоречие с режимом использования территории прилегающих зон.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков в том числе их площадь, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для данной территориальной зоны не подлежат установлению.

Основные, условно разрешенные, вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства данной территориальной зоны не подлежат установлению.

**4. Общие положения в отношении градостроительных регламентов**

1. Градостроительные регламенты, изложенные в Правилах землепользования и застройки Мугреево-Никольского сельского поселения действуют в пределах всей территории муниципального образования и могут детализироваться в Проектах планировки, регенерации и других специальных проектах на отдельные территории поселения в части уточнения границ территориальных зон и детализации параметров использования земельных участков.

2. Строительные изменения земельных участков исторических территорий Мугреево-Никольского сельского поселения, отраженных на Карте градостроительного зонирования (Статья 48) осуществляются с учетом ограничений, определяемых Проектом зон охраны объектов культурного наследия иными документами ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия (Статьи 49,52). Указанные ограничения действуют в пределах указанных зон и относятся к:

* сохранению исторической планировочной структуры;
* сохранению исторического озеленения;
* сомасштабности исторически сложившейся среде (существующим объектам капитального строительства) планируемых к созданию, реконструкции объектов капитального строительства;
* требованиям к архитектурному облику вновь создаваемых, реконструируемых, ремонтируемых объектов капитального строительства в соответствии с исторически сложившимся архитектурным окружением.

3. Во всех видах территориальных зон, отраженных на Карте градостроительного зонирования (Статья 48) строительные изменения осуществляются с учетом требований действующих законодательных и нормативных документов, технических регламентов.

4. Для формирования выразительного архитектурного облика застройки разрешается применение доминантных объектов (зданий повышенной этажности по отношению к фоновой застройке зоны).

Применение доминантных объектов во всех территориальных зонах требует специального согласования, как условно разрешенный вид использования.

5. Размеры приусадебных (придомовых) и приквартирных участков принимаются в соответствии с Постановлением Правительства Ивановской области от 06.11.2009 N 313-п «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Ивановской области".

6. Размеры земельных участков учреждений и предприятий обслуживания принимаются в соответствии с Постановлением Правительства Ивановской области от 06.11.2009 N 313-п «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Ивановской области".

7. Коэффициент использования земельного участка для жилых домов разной этажности определяется Постановлением Правительства Ивановской области от 06.11.2009 N 313-п «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Ивановской области".

8. Нормативный размер земельного участка жилых домов определяется в соответствии с Постановлением Правительства Ивановской области от 06.11.2009 N 313-п «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Ивановской области".

9. Параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части процента застройки земельного участка определяются в соответствии с Постановлением Правительства Ивановской области от 06.11.2009 N 313-п «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Ивановской области".

10. Объекты, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости - инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации (электро-, водо-, газообеспечение, канализование, телефонизация и т.д.), объекты и предприятия связи, общественные туалеты, объекты санитарной очистки территории – могут размещаться в составе всех территориальных зон при соблюдении нормативных разрывов с прочими объектами капитального строительства.

11. Расстояния между жилыми, жилыми и общественными, а также производственными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности в соответствии с нормами инсоляции, приведенными в Постановлении Правительства Ивановской области от 06.11.2009 N 313-п «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Ивановской области"

## Глава 16. Градостроительные регламенты в части ограничений использования недвижимости, установленных зонами с особыми условиями использования территорий

### Статья 52. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры)

1. Ограничения, налагаемые на объекты капитального строительства, которые не являются объектами культурного наследия (памятниками истории и культуры), распространяются на указанные объекты, которые расположены в границах зон, при установлении таких зон в установленном порядке, и определенных на карте 49 настоящих Правил.

2. Указанные в части 1 настоящей статьи ограничения:

1) определены в соответствии с Федеральным законом «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» № 73 ФЗ от 24 мая 2002 г., законодательством Ивановской области об охране объектов культурного наследия;

2) излагаются применительно к:

а) охранной зоне - территории, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

б) зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности - территории, в пределах которой устанавливается режим использования земель, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений.

в) зоне охраняемого природного ландшафта - территории, в пределах которой устанавливается режим использования земель, запрещающий или ограничивающий хозяйственную деятельность, строительство и реконструкцию существующих зданий и сооружений в целях сохранения (регенерации) природного ландшафта, связанного композиционно с объектами культурного наследия.

3. В историческом центре предельные параметры строительства (реконструкции) объектов недвижимости определяются с учетом регламентов по условиям охраны объектов культурного наследия. Этажность новой застройки (реконструкции) принимать не выше преобладающей этажности по кварталу (фактически сложившейся). Решение принимается в каждом конкретном случае по заключению Комиссии по землепользованию и застройке Мугреево-Никольского сельского поселения.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия:

**Охранная зона объектов культурного наследия**

**(памятников истории и культуры)**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Индекс зоны на плане, границы зоны Название** | **Предметы охраны**  **(подлежат сохранению)** | **Общий режим градостроительной деятельности** – комплексная научная реставрация памятников, устранение и нейтрализация искажений исторического облика, в случае утраты объект наследия (памятник) подлежит строго документированному воссозданию; функциональное использование объекта наследия осуществляется на основании выводов специальных научно-исторических исследований и в соответствии с регламентами, установленными для соответствующей территориальной зоны в Правилах землепользования и застройки | | |
| **Разрешается** | **Запрещается** | **Особые условия и мероприятия, необходимые для сохранности объектов культурного наследия зоны, их реставрации и эффективного использования** |
| **ОЗ**  **Охранная зона объектов культурного наследия - памятников истории и культуры и выявленных объектов культурного наследия** | -объекты культурного наследия:  -объекты культурного наследия, включенные в реестр (памятники истории и культуры)  -выявленные объекты культурного наследия (ценные средовые объекты);  -красные линии улиц;  -визуальное восприятие объектов наследия (памятников, их комплексов, ценных средовых сооружений, ценных элементов ландшафта)  -исторические границы участков или границы кадастровых участков  -исторические функции, если они морально не устарели  -индивидуальные предметы охраны (фасады, интерьеры, отдельные элементы декора и пр.)  -малые архитектурные формы (ограды, ворота и т. п.) | -проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ по согласованию с органами охраны объектов культурного наследияразличных уровней, в зависимости от категории объекта культурного наследия в т. ч. таких как:  - реставрационно-ремонтные работы при условии сохранения индивидуальных предметов охраны  - установка охранных и мемориальных досок  - работы, связанные с сохранением и восстановлением исторической планировки территории, зданий, сооружений, формирующих историческую среду и окружение памятников  - озеленение и благоустройство территории - устройство дорожек, пешеходных площадок, наружного освещения, установка стендов и витрин, относящихся к памятнику; обеспечение других форм благоустройства, не нарушающих памятник, исторически ценную градостроительную среду и природный ландшафт  -строительные и реконструктивные работы по инженерному оборудованию территории, не наносящие ущерба памятнику  -восстановление исторического характера озеленения;  - устройство небольших автостоянок, связанных с функционированием памятника, по специальному согласованию | - нарушение предметов охраны при любых видах деятельности  - нарушение благоприятных условий визуального восприятия объектов наследия, их комплексов и ценного природного ландшафта  - строительство за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регене-рацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия  - строительные и ремонтные работы, опасные для физической сохранности памятника  использование памятников и их охранных зон под склады и производства взрывчатых и огнеопасных материалов  - использование памятников и их охранных зон под производственные, складские объекты, гаражи  - установка временных объектов об-служивания: павильонов, малых архитектурных форм, наружной рекламы, нарушающих историческую среду памятников  -вырубка ландшафтообразующей и средообразующей растительности | - научно-исследовательские, проектно-изыскательские, ремонтно-строительные и реставрационные работы, дорожные и другие виды землеустрительных работ, благоустройство территории и установка рекламы осуществляются по согласованию с соответствующими органами охраны памятников  - установление реставрационного режима эксплуатации и ремонта памятников  - закрепление границ охранной зоны в кадастровом плане  вывод из охранной зоны памятников складов, гаражей, несовместимых с функционированием памятника  - нейтрализация или снос дисгармонирующих с памятником объектов, расположенных в границах охранной зоны  - вывод с территории охранной зоны хозяйственных построек и объектов, нарушающих историческую среду памятников  - реконструкция деградировавших озелененных пространств охранных зон  - соблюдение высотных соотношений, плотности посадок зеленых насаждений, обеспечивающих максимальное раскрытие и восприятие памятника  - проектирование и проведение всех разрешенных видов работ только на конкурсной основе |

**Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности**

| **Индекс зоны на плане, границы зоны.**  **Название** | **Предметы охраны**  **(подлежат сохранению)** | **Общий режим градостроительной деятельности**  - новое строительство и реконструкция с воссозданием характерных исторических особенностей территории, регенерация целостных фрагментов исторической ценной среды, компенсационное строительство. | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Разрешается** | **Запрещается** | **Рекомендации и мероприятия, необходимые для сохранности исторического наследия зоны, его эффективного использования:** |
| **РЗ**  Зона регулирования застройки | * археологические культурные слои * элементы исторической планировки * фундаменты, цоколи * символическая ценность места основания поселения * ценные архитектурно-градостроительные комплексы * историческая планировочная структура - трассировка улиц, площади и пр. * исторические красные линии, структура фасадного фронта * исторические ландшафтные комплексы (историческое озеленение, гидрографические объекты, променады и пр.) * исторические гидротехнические сооружения * исторические элементы инженерной инфраструктуры | Общие регламенты для зоны **РЗ**:   * проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ по согласованию с органами охраны объектов культурного наследия различных уровней, в зависимости от категории объекта культурного наследия * новое строительство с учетом общего исторически сложившего средового типа застройки, его характеристик и параметров * реконструкция зданий и сооружений с учетом исторического характера и средовых характеристик отдельных участков зоны и восприятия исторических доминант и других объектов наследия * строительные работы по благоустройству территории, в том числе, установка временных сезонных сооружений, павильонов, малых архитектурных форм, наружной рекламы, не нарушающих историческую среду зоны; * прокладка и ремонт инженерных и транспортных коммуникаций без ущерба для исторической градостроительной среды; * общее благоустройство и озеленение зоны с учетом сохранения благоприятного визуального восприятия памятников * вынос хозяйственных построек, нарушающих подходы к памятникам и их визуальное восприятие; * установка памятных знаков, связанных с историей зоны | * нарушение благоприятных условий визуального восприятия объектов наследия, их комплексов и ценного природного ландшафта; * строительство на территории зоны производственных и складских объектов, в т.ч. для производства и складирования взрывчатых и огнеопасных материалов; * строительство и размещение производственных и складских объектов, создающих грузовые потоки, * строительные и ремонтные работы, опасные для физической сохранности памятников; * вырубка ландшафтообразующей и средообразующей растительности. | * закрепление границ зоны в кадастровом плане * разработка проектов регенерации исторической среды, планировки, застройки и благоустройства зон регулирования формирование современного решения центра поселения на основе сохранения и воссоздания градоформирующих элементов исторической среды в общей архитектурно-пространственной композиции * разработка архитектурно-композиционных решений в направлении развития характерных стилевых особенностей застройки исторических территорий поселения * общее благоустройство территории, улучшение транспортного обслуживания, ремонт и реконструкция инженерных систем * организация автостоянок по специальному разрешению * ландшафтный дизайн зон регулирования - формирование архитектурно-ландшафтных композиций склонов, набережных, скверов, бульваров * нейтрализация или устранение дисгармонирующих объектов, нарушающих историческую архитектурную среду и визуальное восприятие объектов культурного наследия * реконструкция и перепрофилирование территорий и зданий, занятых производственными объектами на обслуживающие, деловые и жилые функции * замена выведенных из зоны предприятий, мастерских, складов и других объектов зданиями и сооружениями, восстанавливающими характер исторической среды или зелеными насаждениями, не мешающими восприятию памятников * проведение специальной историко-культурной экспертизы по определению, уточнению, изучению средового типа исторической застройки с предложениями по сохранению и регенерации исторической среды |

**Зона охраняемого ландшафта**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Индекс зоны на плане, границы зоны Название** | **Предметы охраны**  **(подлежат сохранению)** | **Общий режим градостроительной деятельности** – устранение и нейтрализация искажений исторического облика ландшафта | | |
| **Разрешается** | **Запрещается** | **Особые условия и мероприятия, необходимые для сохранности зоны:** |
| **ОЛ**  Зона охраняемого ландшаф-та | - красные линии улиц;  -визуальное восприятие объектов наследия (памятников, их комплексов, ценных средовых сооружений, ценных элементов ландшафта)  - исторические границы участков или границы кадастровых участков  - исторические функции, если они морально не устарели | Общие регламенты для зоны **ОЛ:**  -проектирование и проведение землеустроительных и иных работ по согласованию с органами охраны объектов культурного наследия в т. ч. таких как:  - работы, связанные с сохранением и восстановлением исторической планировки территории, зданий, сооружений, формирующих историческую среду и окружение памятников  - озеленение и благоустройство территории - устройство дорожек, пешеходных площадок, наружного освещения, установка стендов и витрин, относящихся к памятнику; обеспечение других форм благоустройства, не нарушающих памятник, исторически ценную градостроительную среду и природный ландшафт  - строительные и реконструктивные работы по инженерному оборудованию территории, не наносящие ущерба памятнику  - восстановление исторического характера озеленения. | - нарушение предметов охраны при любых видах деятельности  - нарушение благоприятных условий визуального восприятия объектов наследия, их комплексов и ценного природного ландшафта  - строительство за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регене-рацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;  - установка временных объектов об-служивания: павильонов, малых архитектурных форм, наружной рекламы, нарушающих историческую среду памятников;  - вырубка ландшафтообразующей и средообразующей растительности | - научно-исследовательские, проектно-изыскательские, ремонтно-строительные и реставрационные работы, дорожные и другие виды землеустрительных работ, благоустройство территории;  - установление реставрационного режима эксплуатации и ремонта памятников;  - закрепление границ охранной зоны в кадастровом плане;  - нейтрализация или вывод с территории охранной зоны хозяйственных построек и объектов, дисгармонирующих с памятником и нарушающих историческую среду памятников;  - реконструкция деградировавших озелененных пространств охранной зоны;  - соблюдение высотных соотношений, плотности посадок зеленых насаждений, обеспечивающих максимальное раскрытие и восприятие памятника  - проектирование и проведение всех разрешенных видов работ только на конкурсной основе. |

### Статья 53. Описание ограничений, установленных по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон, обозначенных на Карте статьи 50 настоящих Правил, определяется:

* градостроительными регламентами, определенными статьей 51 применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте статьи 48 настоящих Правил, с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;
* ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности.

2. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, обозначенных на карте статьи 50 настоящих Правил, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к зонам ограничений по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности., являются объектами недвижимости, несоответствующими настоящим Правилам.

Дальнейшее использование и строительные изменения указанных объектов недвижимости определяются статьей 7 настоящих Правил.

3. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в зонах с особыми, установлены следующими нормативными правовыми актами:

* Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ.
* Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года.
* Федеральный закон от 10января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды».
* Федеральный закон от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения».
* Федеральный закон от 4 мая 1999 года № 96-ФЗ «Об охране атмосферного воздуха».
* Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 10 апреля 2003 года № 38 «О введении в действие СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».
* СанПинН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод».
* Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 30 апреля 2003 года №88 «О введении в действие санитарно-эпидемиологических правил СП 2.2.1.1312-03 «Гигиенические требования к проектированию вновь строящихся и реконструируемых промышленных предприятий».
* Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 14 марта 2002 года №10 «О введении в действие санитарных правил и норм «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02».
* Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 17 мая 2001 года № 14 О введении в действие санитарных правил «Гигиенические требования к обеспечению качества атмосферного воздуха населенных мест. СанПиН 2.1.6.1032-01».

4. Перечень зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности

|  |  |
| --- | --- |
| [ОУ-1](#ОУ1) | Зона санитарной охраны источников водоснабжения I пояса |
| [ОУ-2](#ОУ2) | Зона санитарной охраны источников водоснабжения II пояса |
| [ОУ -3](#ОУ3) | Водоохранные зоны водных объектов |
| [ОУ -4](#ОУ4) | Прибрежные полосы водных объектов |
| [ОУ -5](#ОУ5) | Береговые полосы водных объектов |
| [ОУ -6](#ОУ6) | Месторождения полезных ископаемых |
| [ОУ -7](#ОУ7) | Санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и других объектов (производственно-, санитарно-, инженерно-технических объектов) |
| [ОУ -8](#ОУ8) | Коридоры магистральных газопроводов |
| [ОУ -9](#ОУ9) | Коридоры ЛЭП |
| [ОУ -10](#ОУ10) | Санитарно-защитная полоса водоводов |
| [ОУ -11](#ОУ11) | Придорожная полоса автомобильных дорог |

5. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон, обозначенных на Карте статьи 50 настоящих Правил, осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции, определенными Главой 15 настоящих Правил с учетом ограничений, установленных законами, иными нормативными правовыми актами применительно к зонам с особым использованием территорий по экологическим условиям и нормативному режиму градостроительной деятельности.

**ОУ-1**    **ЗОНЫ САНИТАРНОЙ ОХРАНЫ ИСТОЧНИКОВ ВОДОСНАБЖЕНИЯ I ПОЯСА**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

* Федеральный закон от 30.03.99 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
* СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»
* Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года.
* Размер зоны Н-2 может корректироваться по результатам разработки специального проекта.

**ОУ-2**    **ЗОНЫ САНИТАРНОЙ ОХРАНЫ ИСТОЧНИКОВ ВОДОСНАБЖЕНИЯ II – ПОЯСА**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

* Федеральный закон от 30.03.99 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
* Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года.
* СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»

**ОУ-3**    **ВОДООХРАННЫЕ ЗОНЫ ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

* Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ.
* СНиП 2.07.01-89\*, п.9.3\* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений),
* СанПиН 2.1.5.980-00 (Санитарные правила и нормы охраны поверхностных вод от загрязнения)
* СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод».

Водоохранные зоны выделяются в целях:

* предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;
* предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов;
* сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

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

**ОУ-4    ПРИБРЕЖНЫЕ ПОЛОСЫ ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

* Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ;
* СанПиН 2.1.5.980-00 (Санитарные правила и нормы охраны поверхностных вод от загрязнения);
* СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод»;
* СНиП 2.07.01-89\*, п.9.3\* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений).

**ОУ-5    БЕРЕГОВЫЕ ПОЛОСЫ ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

* Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ.

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

Каждый гражданин вправе пользоваться (без использования механических транспортных средств) береговой полосой водных объектов общего пользования для передвижения и пребывания около них, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств.

**ОУ-6    МЕСТОРОЖДЕНИЯ ПОЛЕЗНЫХ ИСКОПАЕМЫХ**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

* СНиП 2.07.01-89\*, п.9.2\* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений)

**ОУ-7    САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫЕ ЗОНЫ ПРЕДПРИЯТИЙ, СООРУЖЕНИЙ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ (Производственно-, санитарно-, инженерно-технических объектов)**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

* СНиП 2.07.01-89\*, п. 7.8 (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений);
* СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
* СНиП 42-01-2002. «Газораспределительные системы»

**ОУ-8   КОРИДОРЫ МАГИСТРАЛЬНЫХ ГАЗОПРОВОДОВ**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

* СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»
* СНиП 2.05.06-85\*, пп.3.16,3.17 (Магистральные трубопроводы),
* СНиП 2.07.01-89\*, п. 9.3\* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений)

**ОУ-9    КОРИДОРЫ ЛЭП**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

* СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»
* ПУЭ
* Межотраслевые правила по охране труда и эксплуатации электрических сетей, 2003 г.

**ОУ-10 Санитарно-защитная полоса водоводов**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

* СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»
* СНиП 2.07.01-89\*, п. 9.3\* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений)
* Санитарные правила и нормы (СанПиН) 2.1.4.1110-02

**ОУ-11 придорожная полоса автомобильных дорог**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

* СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»
* СНиП 2.07.01-89\*, п. 9.3\* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений).

# ЧАСТЬ 4. НАЗНАЧЕНИЕ ОСНОВНЫХ ТЕРРИТОРИЙ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗЕМЕЛЬ, ПРИМЕНИТЕЛЬНО К КОТОРЫМ НЕ УСТАНАВЛИВАЮТСЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

На карте градостроительного зонирования (часть 2 настоящих Правил) помимо территориальных зон, зон с особыми условиями использования территории, отображены основные территории общего пользования и земли, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты – особо охраняемые природные территории, земли водного фонда, лесного фонда, другие.

В части 4 настоящих Правил содержится описание назначения основных территорий общего пользования и земель, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты.

В случае, когда в установленном порядке на основании проектов планировки (установления, изменения красных линий) изменяются границы территорий общего пользования и из их состава образуются иные территории, применительно к которым устанавливаются градостроительные регламенты, использование таких территорий осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами, определенными главой 14 настоящих Правил.

На карте градостроительного зонирования территории Мугреево-Никольского сельского поселения выделены следующие виды основных территорий общего пользования и иных территорий, на которых действие градостроительного регламента не распространяется или применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты:

|  |  |
| --- | --- |
| ТОП - 1 | Территории дорог, улиц и проездов |
| ТОП - 2 | Территории площадей, набережных, парков, скверов |
| ИВ - 1 | Территории водных объектов |
| ИВ-2 | Зона прочих территорий |

### Статья 54. Назначение основных территорий общего пользования и иных территорий, на которых действие градостроительного регламента не распространяется или применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты.

**1. Территории общего пользования:**

На территории общего пользования действие градостроительных регламентов не распространяется. В данном разделе представлены виды функционального назначения территорий общего пользования, выделенных на карте градостроительного зонирования.

**ТОП-1 Территории дорог, улиц и проездов**

В территорию ТОП-1 включены улицы и дороги всех категорий. Границы зоны определяются по красным линиям селитебных и неселитебных районов.

**Виды функционального назначения:**

* проезжая часть;
* тротуары;
* велосипедные дорожки;
* полосы озеленения;
* искусственные дорожные сооружения;
* инженерные коммуникации;
* транспортная и придорожная инфраструктура: остановочные павильоны (в том числе с банкоматами и рекламоносителями);
* рекламные конструкции;
* опоры, столбы, электрические линии;
* парковки;
* нестационарные киоски.

**ТОП-2 Территории площадей, набережных, парков, скверов**

**Виды функционального назначения:**

* скверы;
* парки;
* площади;
* набережные;
* инфраструктура:

- опоры, столбы, электрические линии;

- парковая мебель;

- малые формы;

- элементы ландшафтного дизайна;

- пешеходные тропы, велосипедные и беговые дорожки.

**2. Иные территории, на которых действие градостроительного регламента не распространяется или применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты**

**ИВ-1 Территории водных объектов**

К поверхностным водным объектам на территории Мугреево-Никольского сельского поселения относятся:

* водотоки (реки, ручьи, каналы);
* водоемы (озера, пруды, обводненные карьеры);
* болота;
* природные выходы подземных вод (родники);

Поверхностные водные объекты состоят из поверхностных вод и покрытых ими земель в пределах береговой линии.

Поверхностные водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, являются водными объектами общего пользования, то есть общедоступными водными объектами.

Каждый гражданин вправе иметь доступ к водным объектам общего пользования и бесплатно использовать их для личных и бытовых нужд, если иное не предусмотрено федеральными законами.

Использование водных объектов общего пользования осуществляется в соответствии с правилами охраны жизни людей на водных объектах, утверждаемыми в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации, а также исходя из устанавливаемых органами местного самоуправления правил использования водных объектов для личных и бытовых нужд.

На водных объектах общего пользования могут быть запрещены забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, а также установлены иные запреты в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и законодательством Ивановской области.

Информация об ограничении водопользования на водных объектах общего пользования предоставляется жителям администрацией Мугреево-Никольского сельского поселения через средства массовой информации и посредством специальных информационных знаков, устанавливаемых вдоль берегов водных объектов. Могут быть также использованы иные способы предоставления такой информации.

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

Запрещается приватизация земельных участков и объектов капитального строительства в пределах береговой полосы, установленной в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации, а также земельных участков, на которых находятся пруды, обводненные карьеры, в границах территорий общего пользования.

**ИВ-2 Зона прочих территорий**

**Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:**

* в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;
* предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;
* предоставленные для добычи полезных ископаемых.

**Градостроительные регламенты не устанавливаются** для земель лесного фонда, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения (пашни, сады, огороды, сенокосы, пастбища, другие угодья), земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон.

# Приложение 1. Общие требования в части озеленения территории земельных участков

1. К озелененным территориям, требуемым градостроительными регламентами к размещению на земельных участках относятся части участков, которые не застроены строением (или строениями) и не используются (не предназначены для использования) для проезжей части, парковки или тротуара и при этом: покрыты зелеными насаждениями (цветники, газоны, покрытые кустарниками, высокоствольными растениями, озелененные террасы, и т.п.), водоемами, пляжами, доступными для всех пользователей объектов, расположенных на земельном участке или в квартале.

2. Озелененная территория земельного участка может быть оборудована:

* площадками для отдыха взрослых, детскими площадками;
* открытыми спортивными площадками;
* площадками для выгула собак;
* другими подобными объектами.

3. На территории малоэтажной застройки исторического центра минимальная доля озеленения территории земельного участка многоквартирного дома должна составлять 10%, но не менее 15 кв. метров на участок. Доля озелененных территорий для иных объектов в указанной зоне и не устанавливается, при этом обязательно сохранение существующих озелененных территорий, либо проведение компенсационного озеленения.

4. Минимально допустимая  площадь озелененной территории земельных участков на территории всех зон за исключением перечисленных в п. 3 настоящего Приложения приведена в таблице.

Минимально допустимая  площадь озелененной территории земельных участков:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №  п/п | Вид использования | Минимальная площадь озелененных территорий |
| 1 | Блокированные жилые дома | 23 кв. метра на 100 кв. метров общей площади жилья на участке. |
| 2 | Скверы, парки и пр. | 70% территории земельного участка |
| 3 | Больничные учреждения, санаторно-курортные учреждения, объекты социального обеспечения, объекты для оздоровительных целей | 60% территории земельного участка |
| 4 | Объекты дошкольного образования (ДДУ) | 50% территории земельного участка |
| 5 | Индивидуальные жилые дома, дачи, объекты начального и среднего общего образования (школы), открытые объекты физической культуры и спорта, объекты ритуальной деятельности | 40% территории земельного участка |
| 6 | Прочие (\*) | 15% территории земельного участка |

(\*) за исключением объектов следующих видов разрешенного использования, для которых требования по озеленению территории участка не устанавливаются:

* объекты коммунального хозяйства
* объекты сельскохозяйственного использования
* объекты транспорта

 5. Требование к озеленению участков не относится к встроенным в жилые дома нежилым помещениям с общей площадью менее 200 кв.м.

 6. При совмещении на одном участке видов использования с различными требованиями к озеленению минимальный размер озелененных территорий рассчитывается применительно к частям участка, выделяемым как земельные доли разных видов использования, пропорциональные общей площади зданий или помещений разного назначения.

# Приложение 2. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части процента застройки земельных участков\*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Индекс зоны | Наименование  зоны | Уровень застройки земельного участка в  % |
| 1 | 2 | 3 |
| Ж-1 | Зона застройки индивидуальными жилыми домами | Не более 60 |
| Ж-И | Зона жилой застройки исторического центра | Не более 50 |
| ОЖ | Зона общественно-жилого назначения | Не более 65 |

\* Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части процента застройки земельных участков для прочих территориальных зон устанавливаются заданиями на проектирование. (исключить)