Приложение 6

к решению о внесении изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки Степаниковского сельского поселения Вяземского района Смоленской области

от 23.05.2018 № 56

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**

**«ОТКРЫТАЯ СТУДИЯ АРХИТЕКТУРЫ И УРБАНИСТИКИ»**

**ООО «ОСА»**



**214014, Россия, Смоленская область, г. Смоленск, пер. Запольный, д. 3, оф.41**

**тел./факс 8 (4812) 64-63-36;** [**www.open-architectura.ru**](http://www.open-architectura.ru/)**; ** [**os-of-a@yandex.ru**](mailto:os-of-a@yandex.ru)**; os\_of\_a@mail.ru**

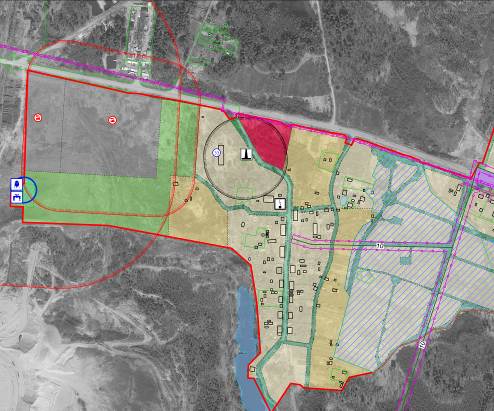


**Экз. №1**

**Инв. №ГП-48-Т1-ПЗЗ-48-18**

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН И ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**СТЕПАНИКОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**ВЯЗЕМСКОГО РАЙОНА СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ТОМ 1**

**г. Смоленск**

**2018 г.**

**Экз. №1**

**Инв. №ГП-48-Т1-ПЗЗ-48-18**

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН И ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**СТЕПАНИКОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**ВЯЗЕМСКОГО РАЙОНА СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ТОМ 1**

**Директор Сенченков Д.А.**

**ГАП Найданова-Каховская Е.А.**

**г. Смоленск**

**2018 г.**

# СОДЕРЖАНИЕ

[СОДЕРЖАНИЕ 6](#_Toc506391640)

[ВВЕДЕНИЕ 7](#_Toc506391641)

[СПИСОК РАЗРАБОТЧИКОВ 7](#_Toc506391642)

[КАРТОГРАФИЧЕСКИЙ МАТЕРИАЛ, НЕОБХОДИМЫЙ ДЛЯ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН. 10](#_Toc506391643)

[ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ 10](#_Toc506391644)

[ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВОЗМОЖНОСТИ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН 13](#_Toc506391645)

[ПОЛОЖЕНИЯ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ СТЕПАНИКОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ (С ИЗМЕНЕНИЯМИ НА 08.02.2018 г.). 14](#_Toc506391646)

[(в редакции ООО «ОСА») 14](#_Toc506391647)

[МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА СТЕПАНИКОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ (С ИЗМЕНЕНИЯМИ НА 08.02.2018 г.). 27](#_Toc506391648)

[(в редакции ООО «ОСА») 27](#_Toc506391649)

[ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ СТЕПАНИКОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ВЯЗЕМСКОГО РАЙОНА СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ (в части д. Тюхменево) (С ИЗМЕНЕНИЯМИ НА 08.02.2018 г.). 28](#_Toc506391650)

[(в редакции ООО «ОСА») 28](#_Toc506391651)

[ПРИЛОЖЕНИЯ 58](#_Toc506391652)

# ВВЕДЕНИЕ

Внесение изменений в Генеральный план Степаниковского сельского поселения Вяземского района Смоленской области выполняется Обществом с ограниченной ответственностью «Открытая студия архитектуры и урбанистики» (г. Смоленск) по заказу Администрации Степаниковского сельского поселения Вяземского района Смоленской области по договору №62-ГП/2017 от 20.12.2017 г. на выполнение работы: «Внесение изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки муниципального образования Степаниковского сельского поселения Вяземского района Смоленской области в части д. Тюхменево».

# СПИСОК РАЗРАБОТЧИКОВ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Раздел проекта** | **Должность** | **Фамилия** |
| Руководители проекта | Главный архитектор | Е.А. Найданова-Каховская |
| ГАП | Е.А. Найданова-Каховская |
|  | ГИП | Д.А. Сенченков |
| Архитектурно-планировочная часть | Архитектор | А.И. Мигунова |
| Архитектор | А.С. Суслакова |
| Кадастровый инженер | А.С. Шатлова |

**ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ**

**на выполнение работы «Разработка проекта по внесению изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки Степаниковского сельского поселения Вяземского района Смоленской области в части д. Тюхменево»**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1. | Заказчик | Администрации Степаниковского сельского поселения Вяземского района Смоленской области |
| 2. | Исполнитель | ООО «ОСА» |
| 3. | Вид градостроительной документации | Проект по внесению изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки Степаниковского сельского поселения Вяземского района Смоленской области. |
| 4. | Основание для разработки градостроительной документации | Градостроительный Кодекс Российской Федерации;  Постановление Администрация муниципального образования «Вяземский район» Смоленской области от 15.11.2017 г. №2341 и от 12.12.2017 г. №2536. |
| 5. | Местоположения объекта, описание и основные характеристики территории | Территория населенного пункта - деревня Тюхменево. |
| 6. | Нормативная и правовая база для выполнения работы | Градостроительный Кодекс Российской Федерации,  Земельный кодекс российской Федерации,  Федеральный закон от 06.10.2003 №1341-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иные законы и нормативные правовые акты Российской Федерации, Смоленской области, органов местного самоуправления муниципального образования «Вяземский район» Смоленской области и Степаниковского сельского поселения Вяземского района Смоленской области |
| 7. | Основные цели выполняемой работы | Основные цели:  - функциональное и градостроительное зонирование территории деревни Тюхменево,  - проверка и устранение пересечений границ функциональных и территориальных зон земельными участками, стоящими на учете в ГКН. |
| 8. | Состав предоставляемых материалов | **1. Материалы по обоснованию проекта «Внесение изменений в генеральный план Степаниковского сельского поселения Вяземского района Смоленской области**  1.1. Текстовая часть:  пояснительная записка.  1.2. Графическая часть:  - карта границ поселения, карта границ существующих населенных пунктов Степаниковского сельского поселения в масштабе 1:20000.  **2. Утверждаемая часть проекта «Внесение изменений в генеральный план Степаниковского сельского поселения Вяземского района Смоленской области:**  2.1. Текстовая часть:  Положение о территориальном планировании Степаниковского сельского поселения Вяземского района Смоленской области с учетом внесенных изменений по деревне Тюхменево - установления функциональных зон.  2.2. Графическая часть:  - карта планируемого размещения объектов местного значения. Карта планируемого размещения объектов социальной инфраструктуры и муниципального жилого фонда. Карта функциональных зон д. Тюхменево. М 1:5000.  **3. Проект «Внесение изменений в правила землепользования и застройки Степаниковского сельского поселения Вяземского района Смоленской области:**  3.1. Текстовая часть правил с учетом внесенных изменений в раздел территориальных зон и градостроительных регламентов в части:  - видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства применительно к установленным территориальным зонам;  - предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к установленным территориальным зонам;  - ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, применительно к установленным территориальным зонам, в случае наличия таких ограничений.  3.2. Графическая часть правил:  Карты градостроительного зонирования, в том числе:  - карта градостроительного зонирования населенного пункта д. Тюхменево в масштабе 1:5000.  **4. Демонстрационные материалы** **для проведения публичных слушаний по проекту внесения изменений в генеральный план.**  **Демонстрационные материалы** **для проведения публичных слушаний по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки.** |
| 9. | Последовательность и сроки выполнения работы. | Работа выполняется в 1 этап.  90 календарных дней с момента предоставления исходных данных. |
| 10. | Требования к предоставляемой документации | 1. Отчетная документация должна соответствовать требованиям Градостроительного Кодекса Российской Федерации,  Земельного кодекса Российской Федерации,  Федерального закона от 10.01.2002 №7-ФЗ «Об охране окружающей среды»,  приказу Минрегиона РФ от 26.05.2011 №244 «Об утверждении методических рекомендаций по разработке проектов генеральных планов поселений и городских округов»,  приказу Министерства регионального развития Российской Федерации от 07.12.2016 №793 «Об утверждении требований к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения»,  постановлению Администрации Смоленской области от 18.05.2007 №188 «Об утверждении положения о составе и порядке подготовки документов территориального планирования муниципальных образований Смоленской области»,  СанПиН 2.2.2.1/2.0.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», а также требованиям технических регламентов и требованиям нормативно-технических документов в сфере градостроительной деятельности. |
| 11. | Состав и порядок предоставления исходных данных | Исходные данные, предоставляемые Заказчиком:  генеральный план и правила землепользования и застройки Степаниковского сельского поселения Вяземского района Смоленской области (в электронном виде);  кадастровый план территории поселения. |
| 12. | Основные требования к содержанию и форме предоставляемых материалов | Отчетная документация должна быть представлена в виде:  текстовые материалы:  в виде отдельных томов с таблицами и иллюстрациями:  -на бумажной основе – в 1 экз.  -в электронном виде – в 2 экз.  графические материалы:  должны быть представлены в виде карт:  -на бумажной основе – в 1 экз.  -в электронном виде – в 2 экз.  Оформление отчетной документации должно отвечать требованиям приказа Минрегиона РФ от 07.12.2016 N 793.  Электронная версия проекта должна быть выполнена в программном продукте утвержденных материалов генерального плана и правил землепользования и застройки Степаниковского сельского поселения.  Графические материалы должны быть выполнены в системе координат МСК-67.  Графические материалы должны быть подготовлены для размещения в Федеральной государственной информационной системе территориального планирования (ФГИС ТП). |
| 13. | Порядок согласования, обсуждения и утверждения градостроительной документации | Согласование, проведение публичных слушаний и утверждение проектов обеспечивает Заказчик в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации.  Исполнитель принимает участие в проведении публичных слушаний и устраняет замечания, полученные при их проведении. |

# КАРТОГРАФИЧЕСКИЙ МАТЕРИАЛ, НЕОБХОДИМЫЙ ДЛЯ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН.

| **Графические материалы** | | | |
| --- | --- | --- | --- |
| **Том** | **УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ** | | |
| 2 | Карта планируемого размещения объектов местного значения. Карта планируемого размещения объектов социальной инфраструктуры и муниципального жилого фонда. Карта функциональных зон д. Тюхменево. М 1:5000 (выполнено с точностью 1:1000). | Лист 1. – ГП 1 | н/с |
| Карта границ населенных пунктов. М 1:20000. | Лист 2. – ГП 2  (электронный вид) |  |
| **МаТЕРИАЛ ПО ОБОСНОВАНИЮ** | | |
| Карта границ поселения. Карта границ существующих населенных пунктов, входящих в состав поселения. Карта зон с особыми условиями использования территории. М 1:20000 (Выполнено с точностью 1:10000). | Лист 3. – МО 1  (электронный вид) | н/с |
| **Правила землепользования и застройки** | | |
| Карта градостроительного зонирования населенного пункта д. Тюхменево. Карта границ зон с особыми условиями использования территорий. Карта границ зон объектов культурного наследия. М 1:5000 (выполнено с точностью 1:1000). | Лист 4. – ПЗЗ 1 | н/с |

# [ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ](#__RefHeading___Toc318360986)

В соответствии с Градостроительным Кодексом Российской Федерации, Генеральный план является документацией по территориальному планированию и определяет назначение территорий населенного пункта (д. Тюхменево), исходя из совокупности социально-экономических, экологических и иных факторов, в целях обеспечения устойчивого развития территорий, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, учета интересов граждан и их объединений.

Генеральный план гарантирует жителям населенного пункта (д. Тюхменево) соблюдение их гражданских прав на комфортную, экологически безопасную среду обитания, дает четкие и определенные гарантии застройщикам и инвесторам в обеспечении информацией о потенциале и возможности использования каждого земельного участка и недвижимости, а также служит эффективным инструментом для администрации сельского поселения в плане управления территорией.

В числе основных задач разработки проекта:

* определение долгосрочной стратегии и этапов градостроительного развития д. Тюхменево на основе анализа исторических, экономических, экологических и градостроительных условий, исходя из численности населения, ресурсного потенциала территорий и рационального природопользования;
* повышения качества среды и устойчивого развития;
* обеспечение экологической и повышение устойчивости природного комплекса д. Тюхменево;
* сохранение и поддержание историко-культурного наследия населенного пункта;
* обеспечение пространственной целостности, эстетической выразительности, гармоничности и многообразия д. Тюхменево;
* улучшения транспортной доступности объектов обслуживания, мест приложения труда и природных комплексов;
* улучшение жилищных условий, физического состояния и качества жилищного фонда;
* повышение надежности и безопасности функционирования инженерной и транспортной инфраструктуры;
* повышение эффективности использования территории д. Тюхменево.

Одним и важных условий решения задач внесения изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки, является учет и развитие сложившихся индивидуальных особенностей и своеобразия планировочной структуры д. Тюхменево.

При разработке внесения изменений в Генеральный план, учтены и использованы следующие схемы и ранее разработанные проектные материалы:

* схема территориального планирования Смоленской области 2009 г. ЦНИИП градостроительства РАССН;
* НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ РАБОТА ПО ПОДГОТОВКЕ ПРОЕКТА «ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В СХЕМУ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ» ООО «Институт Территориального Планирования «Град», г. Омск, 2013 г.;
* Схема территориального планирования муниципального образования «Вяземский район» Смоленской области, утвержденная Решение Вяземского районного Совета депутатов от 27.10.2010 г. №64;
* Генеральный план Степаниковского сельского поселения Вяземского района Смоленской области, утвержденный Решением совета депутатов от 01.08.2013 №19;
* Правила землепользования и застройки территории Степаниковского сельского поселения Вяземского района Смоленской области, утвержденные Решением совета депутатов от 01.08.2013 №19.
* кадастровый план территории Степаниковского сельского поселения;
* Статистический сборник «Сельское хозяйство Смоленской области», ежегодник, г. Смоленск, 2017 г.;
* Статистический сборник «Транспорт в Смоленской области», ежегодник, г. Смоленск, 2017 г.;
* Статистический сборник «Социально-экономические показатели развития городов и районов Смоленской области», г. Смоленск, 2014 г.;
* Справочник по вопросам административно-территориального устройства Смоленской области, г. Смоленск, 2010 г.;
* прочие цифровые и бумажные материалы.

Генеральный план разработан в составе графических и текстовых материалов. В качестве расчётного срока реализации положений генерального плана принят 2036 год.

В качестве топографических материалов использована аэрофотосъемка М 1:2000 (2007 г.), предоставленная Администрацией Степаниковского сельского поселения Вяземского района Смоленской области в 2018 г.

В ранее разработанном и утвержденном генеральном плане д. Тюхменево не содержится, что является ошибкой в административно-территориальном делении сельского поселения.

Населенный пункт – д. Тюхменево в настоящее время занимает площадь в пределах сельского поселения 111,06 га, из них застроенные территории составляют 62,2 га, остальные территории занимают производственные зоны, зелёные насаждения, в том числе общего пользования, огороды, озелененные береговые полосы, коллективные сады, заболоченные участки, прочие территории.

*Тюхменево — деревня в Смоленской области России, в Вяземском районе. Население — 256 жителей (2015 год). Расположена в восточной части области в 3 км к востоку от районного центра по обе стороны автодороги 66К-24 Вязьма - Тёмкино, в 7 км южнее автодороги М1 «Беларусь». В 3-х км к северу от о.п. 11-й км на железнодорожной линии Вязьма – Калуга. Входит в состав Степаниковского сельского поселения.*

*Старая часть д. Тюхменево состоит из улиц Мира и 65 лет Победы. При присоединении к Тюхменеву бывшего рабочего посёлка ОАО "Вяземский горно-обогатительный комбинат", образовалась улица Карьероуправления и, соединяющая обе части деревни, улица Солнечная.*

К границам деревни Тюхменево с запада, юго-запада, севера и северо-востока примыкают земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; с юга и юго-востока – земли лесного фонда, граница д. Тюхменево стоит на учете в ГКН.

В настоящее время существующие границы населённого пункта деревни Тюхменево отражают сложившегося использования территорий и окружающих земель. Планировочная структура деревни сформировалась исторически с учетом местных условий.

# ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВОЗМОЖНОСТИ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН

Генеральный план на современном этапе является документом, определяющим устойчивое развитие территории при осуществлении градостроительной деятельности с обеспечением безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, с ограничением негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и с обеспечением охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений.

Генеральный план в современных условиях является регулятивным документом территориального планирования муниципального уровня.

Для непосредственного осуществления строительства необходима разработка проектов планировки, проектов застройки отдельных кварталов, рабочих проектов отдельных объектов с проведением комплекса необходимых инженерно-геодезических и инженерно-геологических изысканий.

В результате комплексного анализа текстовых и графических материалов Генерального плана Степаниковского сельского поселения, ООО «ОСА» считает возможным и целесообразным внесение изменений в Генеральный план, а именно установление функциональных зон для д. Тюхменево.

Помимо вышеуказанных изменений функционального и территориального зонирования, отображены границы земельных участков на основании актуализированной базы данных государственного кадастрового учета Смоленской области по состоянию на 01.01.2018 года.

# ПОЛОЖЕНИЯ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ СТЕПАНИКОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ (С ИЗМЕНЕНИЯМИ НА 08.02.2018 г.).

# (в редакции ООО «ОСА»)

**Стр. 5. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.**

*Добавить:*

• Тюхменево – деревня.

**Стр. 28.**

*Добавить:*

**I. Функциональное зонирование и планировочная структура д. Тюхменево.**

Функциональное зонирование территории деревни подчиняется сложившейся планировочной структуре и представлено следующими функциональными (территориальными) зонами:

- жилые зоны;

- общественно-деловые зоны;

- зоны производственного использования;

- зоны инженерной и транспортной инфраструктуры;

- зона сельскохозяйственного использования;

- зона рекреационного назначения;

- территории общего пользования, не подлежащие зонированию.

Общее функционально-территориальное зонирование дополняется зонами с особыми условиями использования территорий: охранная зона инженерных сетей, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, санитарно-защитные зоны.

***Жилые зоны.***

Жилая территория представлена системой маломерных кварталов, застроенных:

- малоэтажной индивидуальной застройкой с участками.

Особенностью функциональной организации жилой зоны малоэтажной застройки является наличие хозяйственных построек, используемых жителями.

Часть населения малоэтажной индивидуальной застройки с участками содержит домашний скот.

***Общественно-деловые зоны.***

Представлены двумя зона по обе стороны от автодороги регионального значения 66К-24 Вязьма – Тёмкино.

***Зоны производственного использования.***

Примыкают к существующему Карьероуправлению и представлены двумя зонами с разными классами санитарной классификации.

***Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры.***

Часть транспортной зоны занимает автодорога регионального значения 66К-24 Вязьма – Тёмкино. К ней примыкает транспортная зона в соответствии с ранее разработанным Генеральным планом, определенная под размещение транспортных объектов.

***Зоны сельскохозяйственного использования.***

Представлены существующими садами и огородами.

***Зона рекреационного назначения.***

Представлены санитарно-защитным озеленением и озеленением водных объектов.

**II. Обоснование варианта решения задач территориального планирования.**

**А). Задачи по развитию и преобразованию функционально-планировочной структуры.**

1. Сохранение в существующих границах д. Тюхменево, совершенствование её уличной сети, структуры жилой застройки, развитие (создание) инженерной инфраструктуры, развитие производственного потенциала.

2. Существенное повышение эффективности использования и качества среды ранее освоенных территорий путем обеспечения их дополнительными ресурсами инженерных систем и объектами транспортной инфраструктуры; оптимизации функционального использования новых территорий в соответствии с рентным потенциалом указанных территорий.

3. Обеспечение размещения объектов капитального строительства в соответствии с прогнозируемыми параметрами социально-экономического развития д. Тюхменево на расчетный срок Генерального плана (до 2036 года) с учетом повышения эффективности использования ранее освоенных территорий и на основе градостроительного освоения под застройку новых, ранее не застроенных территорий.

4. Обеспечение планирования размещения объектов капитального строительства в соответствии с основными прогнозируемыми параметрами социально-экономического развития на перспективу на основе резервирования для освоения под застройку на период до 2036 года новых ранее не застроенных территорий.

5. Сохранение при градостроительном освоении под застройку новых территорий свободных пространств и ценных природных комплексов.

6. Развитие и преобразование функциональной структуры д. Тюхменево в соответствии с прогнозируемым направлением развития – создание условий для привлечения инвесторов жилищного строительства.

7. Создание условий для развития транспортной инфраструктуры, в первую очередь пассажирских перевозок.

**Б). Задачи по учету интересов Российской Федерации при осуществлении градостроительной деятельности в д. Тюхменево**

1. Обеспечение выполнения на территории д. Тюхменево федеральных функций Российской Федерации на основе функционирования и развития существующих, а также размещения новых объектов федерального уровня, в том числе:

- объектов оборонного комплекса;

- объектов науки, культуры и высшего образования федерального значения;

- объектов промышленности федерального значения;

- объектов транспортной инфраструктуры федерального значения;

- объектов инженерной инфраструктуры федерального значения;

- федеральных систем связи;

- иных объектов федерального значения.

2. Обеспечение выполнения федерального законодательства по охране объектов культурного наследия федерального значения.

**В). Задачи по развитию и размещению объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения.**

Транспорт

Внешний транспорт: создание в границах населенного пункта проектируемого административно-торгового центра автобусного остановочного пункта с функциями автостанции (наличие кассового терминала и зала ожидания); обеспечение безопасности жителей устройством не менее двух пешеходных переходов в границах д. Тюхменево (в продолжении улиц Карьероуправления и 65-летия Победы).

Основой транспортной инфраструктуры д. Тюхменево служит автомагистраль регионального значения Вязьма-Темкино (ул. Солнечная). Улично-дорожная сеть внутри населенного пункта формируется существующими (Карьероуправления, Мира, 65-летия Победы, Солнечная) и проектируемыми улицами на стадии разработки проекта планировки территории.

Инженерная инфраструктура

Создание современной коммунальной инженерной инфраструктуры является для д. Тюхменева обязательной составной частью программы по превращению в комфортабельный жилой поселок-спутник г. Вязьма, значительно увеличит ее инвестиционную привлекательность для индивидуальных застройщиков, повысит рентный потенциал, позволит ускорить освоение свободных территорий.

*а. Водоснабжение и водоотведение (канализация):*

Одним из базовых элементов современного населенного пункта являются системы холодного водоснабжения и водоотведения. Общепоселковые системы позволяют гарантированно обеспечивать потребителей питьевой водой, отвечающей всем санитарно-гигиеническим требованиям и необходимый уровень очистки стоков. Все это должно обеспечить и улучшение экологического состояния территории д. Тюхменево.

Компактность населенного пункта и рельеф позволяют использовать для водоснабжения одну станцию водозабора с одной скважиной, водоотведение организовать двумя безнапорными коллекторами и одной станцией очистки.

*б. Теплоснабжение:*

Создание централизованной системы теплоснабжение не планируется. Обеспечение теплом объектов предусматриваются от индивидуальных источников тепла, работающих на природном газе.

*в. Электроснабжение:*

Для решения задач по развитию д. Тюхменево имеющаяся система электроснабжения потребует модернизации и расширения. В частности, строительства двух новых трансформаторных подстанций и нескольких линий электропередач.

*г. Газоснабжение:*

Система газоснабжения д. Тюхменево проектируется от существующего газопровода высокого давления с четырьмя ГРШ.

*д. Связь и информатизация:*

Одним из элементов современной инженерной инфраструктуры любого населенного пункта являются линии связи. Создание поселковых информационной и телефонной сетей позволит повысить привлекательность д. Тюхменево для потенциальных инвесторов жилищного строительства.

**Г. Задачи социально-бытового обеспечения населения.**

*Жилищный фонд:*

Создание условий для формирования д. Тюхменево как жилого поселка-спутника г. Вязьма является основой для развития данного населенного пункта, основными направлениями для решения данной задачи будут:

1. Обеспечение условий для увеличения объемов и повышения качества жилищного фонда д. Тюхменево соответствующего комфортным условиям проживания, при обязательном выполнении экологических, санитарно-гигиенических и градостроительных требований, сохранения и развития среды обитания.

2. Увеличение жилищного фонда в соответствии с потребностями жителей поселения, с обеспечением средней жилищной обеспеченности на одного жителя на расчетный срок Генерального плана не менее 28,9 кв. м/чел. с увеличением на перспективу до 40 кв. м/чел.

3. Сокращение и ликвидация физически устаревшего жилищного фонда, путём реконструкции и расселения. Представлении льготных условий собственникам ветхого жилья для нового строительства.

4. Базовыми условиями нового жилищного строительства и реконструкции существующего определить: тип застройки – усадебная, малоэтажная; площадь участка – 900 - 1500 м2.

*Социально-культурное и бытовое обеспечение:*

Состав системы социально-культурного и бытового обслуживания д. Тюхменево образуется только учреждениями повседневного пользования – детский сад, начальная школа, аптеки, магазины, баня, спортивные площадки.

В соответствии с принятыми нормами:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Учреждения и предприятия обслуживания** | **Показатели** | **Размеры земельных участков** |
| **1** | **2** | **3** |
| Дошкольные учреждения, мест на 1000 жителей | по демографической структуре охват в пределах 75%, -34 | 35 м2 на 1 место |
| Общеобразовательные школы, мест на 1000 жителей | по демографической структуре охват 100%, - 102 | 16 м2 на 1 место |
| Аптеки,  м2 общ. пл. на 1000 чел. | 50 | 0,2 - 0,4 га на объект |
| Предприятия повседневной торговли,  м2 торг. пл. на 1000 чел.:  продовольственные  непродовольственные | 70  30 | 0,2 - 0,4 га на объект |
| Бани, место на 1000 чел. | 7 | 0,2 - 0,4 га объект |

**Д). Инженерная подготовка территории. Задачи по предотвращению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.**

Инженерная подготовка территории проводится для улучшения качества территорий и исключения негативного воздействия на застраиваемые (реконструируемые) территории с целью создания благоприятных условий для рационального функционирования застройки, систем инженерной инфраструктуры и транспорта, сохранения.

**Е). Общая организация и зонирование территории д. Тюхменево.**

Исходя из решаемых задач по развитию территории д. Тюхменево основными зонами определены:

- жилые зоны;

- общественно-деловые зоны;

- зоны производственного использования;

- зоны инженерной и транспортной инфраструктуры;

- зона сельскохозяйственного использования;

- зона рекреационного назначения;

- территории общего пользования, не подлежащие зонированию.

**III. ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНОМУ ПЛАНИРОВАНИЮ И УКАЗАНИЕ НА ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ИХ ВЫПОЛНЕНИЯ**

I. Мероприятия по развитию функционально-планировочной структуры.

1. Формирование структуры д. Тюхменево, как жилого поселка-спутника г. Вязьма, в т.ч. создание дорожно-уличной сети для упорядочения застройки населенного пункта.

2. Изменение функционального назначения территорий, занимаемых объектами, не соответствующими экономическим, социальным, экологическим и градостроительным условиям развития соответствующих территорий.

3. Градостроительное освоение новых, ранее не застроенных, территорий для обеспечения размещения объектов капитального строительства на расчетный срок Генерального плана д. Тюхменево (до 2036 года).

4. Резервирование ранее не застроенных территорий площадью для обеспечения возможного размещения объектов капитального строительства на перспективу.

5. Развитие и преобразование функциональной структуры использования территорий на расчетный срок реализации Генерального плана до 2036 года на основе функционального зонирования территории д. Тюхменево, включающего:

- установление перечня функциональных зон (по видам);

- указание назначения зон каждого вида, определяющего преимущественное использование земельных участков и объектов капитального строительства на территории указанных зон и являющегося основой для установления видов разрешенного использования указанных объектов правилами землепользования и застройки д. Тюхменево;

- установление на карте функционального зонирования д. Тюхменево зон в соответствии с перечнем функциональных зон (по видам);

- установление соотношения площадей, занимаемых функциональными зонами (по видам).

6. По функциональному использованию территории сельских поселений подразделяются на селитебную, производственную и ландшафтно-рекреационную. В соответствии с Генеральным планом Степаниковского сельского поселения устанавливается следующий перечень функциональных зон (по видам):

- жилые зоны;

- общественно-деловые зоны;

- зоны производственного использования;

- зоны инженерной и транспортной инфраструктуры;

- зона сельскохозяйственного использования;

- зона рекреационного назначения;

- территории общего пользования, не подлежащие зонированию.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование населенного пункта** | **всего** | **Территория, га** | | | | | | |
| **функциональные зоны** | | | | | | **территории общего пользования, не подлежащие зонированию** |
| **жилые зоны** | **общественно-деловые зоны** | **зоны производственного использования** | **зоны инженерной и транспортной инфраструктуры** | **зона сельскохозяйственного использования** | **зона рекреационного назначения** |
| 1 | д. Тюхменево | 111,0 | 54,1 | 8,1 | 8,0 | 3,9 | 13,1 | 12,5 | 11,3 |

7. Генеральным планом Степаниковского сельского поселения Вяземского района Смоленской области в части д. Тюхменево определено следующее назначение функциональных зон (по видам):

7.1. Жилые зоны.

Жилые зоны предназначены для размещения жилой застройки односемейными (индивидуальными) малоэтажными (до 3-х эт.) жилыми домами усадебного типа и малоэтажными многоквартирными жилыми домами без приквартирных участков (с возможностью выделения участков для садоводства и огородничества на сохраняемых участках земель сельскохозяйственного назначения и территории садоводческих товариществ. К жилым зонам относятся так же территории коллективных садоводств. В жилых зонах допускается размещение многоквартирных малоэтажных домов, общежитий квартирного типа, отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового обслуживания населения, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей и иных объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

7.2. Общественно-деловые зоны.

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения общественно-деловой застройки различного назначения. В общественно-деловых зонах допускается размещение гостиниц и иных подобных объектов, предназначенных для временного проживания граждан; общежитий, предназначенных для проживания лиц, обучающихся в учебных заведениях, расположенных на территории зоны, а также подземных гаражей. В зоне многофункциональной общественно-деловой застройки также допускается размещение жилой застройки в объемах, не препятствующих реализации общественно-деловой функции.

7.3. Зоны производственного использования.

Производственные зоны предназначены для размещения промышленных объектов различных классов вредности в соответствии с санитарной классификацией, указанной в наименованиях зон, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов. В производственных зонах допускается размещение объектов инженерной и транспортной инфраструктур, складов и иных подобных объектов, связанных с обеспечением деятельности расположенных на территории зоны промышленных объектов. В производственных зонах также допускается размещение объектов общественно-деловой застройки в объемах, не препятствующих реализации производственной функции.

7.4. Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры.

Зоны инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для размещения объектов транспорта и инженерной инфраструктуры, складов, объектов внешнего транспорта и установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов. В зонах инженерной и транспортной инфраструктур допускается размещение общественно-деловых объектов, связанных с обеспечением деятельности объектов, для размещения которых предназначены указанные зоны.

7.5. Зона сельскохозяйственного использования

Зоны сельскохозяйственного использования предназначены для размещения дачных хозяйств, садоводств и огородов, сенокосов, пастбищ, а также производственных объектов сельскохозяйственного назначения, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

7.6. Зона рекреационного назначения;

Рекреационные зоны предназначены для размещения объектов отдыха, туризма, санаторно-курортного лечения, занятий физической культурой и спортом в соответствии с типами объектов, указанными в наименованиях зон и сельскохозяйственной деятельности. В рекреационных зонах допускается размещение объектов инженерной и транспортной инфраструктур, а также общественно-деловых объектов, связанных с обеспечением деятельности объектов, для размещения которых предназначены рекреационные зоны. В рекреационно-природных территориях допускается осуществление сельскохозяйственной деятельности (сенокошение, выпас скота, огородничество) строительство капитальных объектов не допускается.

8. Обеспечение развития и преобразования функциональной структуры использования территорий на перспективу до 2036 года, на основе резервирования территорий с установлением их границ на карте функциональных зон и соотношения площадей, занимаемых функциональными зонами.

II. Мероприятия по развитию жилого фонда

Приоритетными задачами жилищно-коммунального строительства на расчетный срок являются: создание для населения комфортных условий проживания, обеспечение условий для привлечения инвесторов нового жилищного строительства.

Для решений этой задачи необходимо:

1. Создать современную инженерно-коммунальную инфраструктуру.

2. Организовать транспортное обслуживание населения, предоставить условия для создания придорожного сервиса.

3. Обеспечить необходимый минимум социально-бытового обслуживания населения.

4. Осуществить снос и реконструкцию ветхого и аварийного жилого фонда.

5. Обеспечить посемейное расселение населения д. Тюхменево с предоставлением каждому члену семьи комнаты, а в жилых домах существующей застройки, где отношение общей площади и жилой составляет 1,5 и менее, дополнительно одну комнату на семью.

6. Создать, в рамках реализации мероприятий по развитию жилого фонда, не менее 15 рабочих мест.

Основным источником финансирования жилищного строительства будут средства населения, ипотечное кредитование, средства предприятий и/или частных инвесторов. За счет средств местного бюджета предполагается строительство инженерной и транспортной инфраструктур.

III. Мероприятия по развитию культурно-бытового обслуживания

Формирование и развитие системы культурно-бытового обслуживания в значительной мере способствует достижению главной цели градостроительной политики – обеспечения комфортности проживания.

Главнейшим фактором создания полноценной среды проживания является комплексная система обслуживания населения, как правило строящаяся на основе трех уровней:

- эпизодическое пользование (общегородского);

- периодическое пользование (районного);

- повседневное пользование (местного).

Анализ современного состояния элементов социальной структуры показал следующее: объекты первых двух уровней – эпизодического и периодического пользования – расположены на территории г. Вязьма. Из объектов повседневного пользования на территории д. Тюхменево имеются баня и магазин (не работает). Все эти объекты расположены в районе ул. Карьероуправления и для жителей улиц Мира и 65-летия Победы находятся вне зоны пешеходной доступности (свыше 500 м).

***Деловая и обслуживающие сферы.***

Для формирования в новых границах д. Тюхменево, как единого жилого комплекса необходимо создание общественно-делового центра с обеспечением его пешеходной доступности для всего населения. В комплекс общественно-делового центра предполагается включить универсальный магазин, аптеку, кафе, парикмахерскую, отделение связи. Здесь же разместить администрацию д. Тюхменево. На прилегающей территории выделить территорию для детского сада.

***I очередь строительства.***

Развитие д. Тюхменево как жилого поселка-спутника г. Вязьма на прямую связано с инвестиционной привлекательностью ее территорий.

Поэтому на I очередь предусматривается:

* формирование дорожно-уличной сети и вынесение в «натуру» границ функциональных зон, создание таким образом объектов инвестиционных программ;
* новое жилищное строительство на наиболее благоприятных участках территорий с учетом прокладки транзитных инженерных сетей;
* строительство и ввод в эксплуатации ранее запланированных объектов;
* создание сетей инженерных коммуникаций; реконструкция существующих и строительство новых объектов коммунального хозяйства.

Под развитие производственных мощностей предусматривается создание промышленной площадки под размещение деревообрабатывающего предприятия (фанерного завода). При этом необходимо построить водонапорную башню со скважиной в жилой зоне д. Тюхменево, а существующую переоборудовать под нужды проектируемого предприятия.

***Расчётный срок строительства.***

Основными задачами решаемыми Генеральным планом д. Тюхменево на расчётный срок приняты:

* развитие жилого фонда путём строительства нового жилья на свободных территориях;
* развитие коммунального хозяйства.

IV. Мероприятия по развитию транспортной инфраструктуры

Единственным видом транспорта, используемым на территории д. Тюхменево, является автомобильный.

1. Внешний и местный транспорт.

Внешний транспорт представлен транзитными грузовыми и пассажирскими автомобильными перевозками по дороге Вязьма - Темкино регионального значения. Участок этой дороги является главной улицей д. Тюхменево (ул. Солнечная). Создание условий для обеспечения безопасности движения транзитного транспорта (расширение проезжей части до 4 полос и устройством организованных пешеходных переходов) и организации системы обслуживания (АЗС, СТО и т.п.) позволит не только повысить пропускную способность автотрассы в черте населенного пункта, но и создать дополнительные места работы для его жителей.

2. Улично-дорожная сеть.

Основной задачей при проектировании улично-дорожной сети д. Тюхменево на стадии генерального плана является совершенствование ее структуры для эффективного использования земель под жилищное строительство, обеспечения транспортной доступности с внешними автодорогами и объектами внешнего транспорта, создание качественных условий для эксплуатации личного транспорта жителей.

Новое дорожное строительство и реконструкция существующих улиц и дорог предлагается увязать с новым жилищным и производственным строительством; ремонтом, реконструкцией и прокладкой новых инженерных коммуникаций.

V. Мероприятия по развитию инженерной инфраструктуры

***Объёмы потребления коммунальных услуг.***

В настоящее время д. Тюхменево не имеет инженерных коммуникаций, кроме системы электроснабжения. Развитие централизованных систем коммунального хозяйства сдерживается отсутствием средств на комплексное строительство хозяйства и обеспечение системного подхода при производстве реконструкции и текущего ремонта существующих инженерных сетей.

1. Система электроснабжения.

Из всех инженерных систем поселения сети электроснабжения выделяются в лучшую сторону, как по обеспечению потребностей населения, производственных и обслуживающих предприятий, так и по возможности поддержания и совершенствования всей инфраструктуры комплекса.

Идет реконструкция систем электроснабжения индивидуальной жилой застройки: заменяются линии электропередач и приборы учёта на современные.

2. Система теплоснабжения.

Центральная система теплоснабжения поселения не проектируется. Потребности в тепле для жилого фонда и других объектов предлагается обеспечивать от индивидуальных теплогенераторов работающих на природном газе.

3. Система холодного водоснабжения.

Централизованная система холодного водоснабжения населения отсутствует. Ее создание планируется в сроки I очереди.

Предлагается строительство водозаборного сооружения (скважина, станция водоподготовки, напорно-регулирующие устройства).

4. Система водоотведения (канализации).

В настоящее время д. Тюхменево не имеет общепоселковой сети водоотведения, существующие системы канализации представлены индивидуальными септиками, основная масса населения использует надворные туалеты с выгребными ямами.

Создание централизованной системы водоотведения должно быть запроектировано при комплексном освоении территории для устойчивого развития и запроектировано на стадии проекта планировки территории.

VI. Мероприятия по санитарной очистке.

В настоящий момент централизованный сбор и вывоз твердых бытовых отходов не организован. Уборка улиц летом не производится; зимой – нерегулярно выполняется расчистка от снега.

На расчетный срок, по мере ввода в эксплуатацию, для групп жилых домов предлагается контейнерная система сбора и вывоза ТБО.

VII. Мероприятия по охране окружающей среды

Основными мероприятиями по созданию благоприятной среды проживания населения д. Тюхменево на расчетный срок приняты:

1. Организация посадок зеленых насаждений вдоль основных автомагистралей.

2. Контроль качественного состояния автомобильного парка.

3. Совершенствование системы очистки воды.

4. Контроль за соблюдением режима использования зон санитарной охраны источников водоснабжения.

5. Контроль за сбросом сточных промышленных вод в природные водоемы.

6. Увеличение степени очистки сточных вод на предприятиях.

7. Внедрение новых технологий складирования ТБО и прекращения фильтрации в подземные и грунтовые воды на существующих свалках.

8. Ликвидация несанкционированных свалок, особенно в оврагах.

9. Улучшение экологической обстановки в результате проведения мероприятий по снижению уровня загрязнения окружающей среды.

10. Создание централизованной системы канализации с целью снижения вредного влияния индивидуальных выгребных ям на окружающую среду (в т.ч. на подземные источники водоснабжения).

Заключение.

Комплекс мероприятий по территориальному планированию земель д. Тюхменево Степаниковского сельского поселения Вяземского района Смоленской области должен обеспечить развитие д. Тюхменево на расчетный срок и обеспечить дальнейшее совершенствование системы расселения в ближайшей пригородной зоне г. Вязьма.

# МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА СТЕПАНИКОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ (С ИЗМЕНЕНИЯМИ НА 08.02.2018 г.).

# (в редакции ООО «ОСА»)

***Стр. 6 – добавить:***

д. Тюхменево – сохраняется в существующих границах, стоящих на учете в ГКН. Таким образом общая площадь населенного пункта составит 111,0 га.

***Стр. 22 – добавить:***

В д. Тюхменево – создание деревообрабатывающего предприятия (фанерного завода).

***Стр. 29 – добавить:***

* **Тюхменево, деревня**

***Стр. 30 – добавить:***

* **Тюхменево, деревня**

# ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ СТЕПАНИКОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ВЯЗЕМСКОГО РАЙОНА СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ (в части д. Тюхменево) (С ИЗМЕНЕНИЯМИ НА 08.02.2018 г.).

# (в редакции ООО «ОСА»)

***Стр. 58. Добить:***

**СТАТЬЯ 38. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ Д. ТЮХМЕНЕВО.**

Зонирование для целей регулирования использования территории д. Тюхменево выполнено в соответствии со статьями 30 - 40 Градостроительного кодекса РФ.

***Состав и кодировка территориальных зон:***

**Жилые зоны:**

Зона застройки индивидуальными жилыми домами – Ж.1;

Зона застройки малоэтажными жилыми домами - Ж.2.

**Общественно-деловые зоны**

Зона делового, общественного и коммерческого назначения - О.1.

**Производственные зоны**

Производственная зона - П.1;

Коммунально-складская зона – П.2;

Зона транспортной инфраструктуры – Т.

**Зоны сельскохозяйственного использования**

Зона сельскохозяйственных угодий – пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями - СХ.1.

**Рекреационные зоны**

Зона рекреационного назначения - Р.1;

**СТАТЬЯ 38.1 Градостроительный регламент зоны застройки индивидуальными жилыми домами – Ж.1,** с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры)**.**

Цели выделения зоны:

- развитие на основе существующих и вновь осваиваемых территорий малоэтажной жилой застройки зон комфортного жилья, включающих отдельно стоящие и блокированные индивидуальные (одноквартирные) жилые дома;

- развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий;

- создание условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка – согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков (Приказа Минэкономразвития России от 01.09.2015 №540) (Приложение 1).

<1> Текстовое наименование вида разрешенного использования земельного участка и его код (числовое обозначение) являются равнозначными.

**1. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№п/п** | **Наименование вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** | **Код <1>** |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
| **Основные виды разрешенного использования** | | | |
| 1. | Для индивидуального жилищного строительства | индивидуальные жилые дома коттеджного типа;  индивидуальные жилые дома (1-3 этажа) с приусадебными земельными участками с возможностью содержания домашнего скота и птицы, согласно установленным ограничениям. | 2.1 |
| 2. | Для ведения личного подсобного хозяйства | индивидуальные жилые дома;  личные подсобные хозяйства;  сады, огороды;  теплицы, оранжереи индивидуального пользования;  стоянки индивидуального легкового автотранспорта <\*>. | 2.2 |
| 3. | Блокированная жилая застройка | жилые дома блокированного типа. | 2.3 |
| 4. | Передвижное жилье | кемпинги; палаточные городки. | 2.4 |
| 5. | Социальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи:  службы занятости населения, дома-интернаты, дома-интернаты для престарелых, ветеранов труда и войны, организуемые производственными объединениями (предприятиями), платные пансионаты, дома-интернаты для взрослых инвалидов с физическими нарушения, детские дома-интернаты, психоневрологические интернаты, специальные жилые дома и группы квартир для ветеранов войны и труда и одиноких престарелых, специальные жилые дома и группы квартир для инвалидов на креслах-колясках и их семей, учреждения медико-социального обслуживания (хоспис, геронтологический центр, гериатрический центр, дом сестринского ухода)<\*>.  объекты пенсионного обеспечения <\*> <\*\*>;  размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам. | 3.2. |
| 6. | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | пункты оказания первой медицинской помощи, медицинские кабинеты, аптеки, молочные кухни, фельдшерско-акушерские пункты, офисы семейного врача, аптеки и т.д. | 3.4.1. |
| 7. | Образование и просвещение | детские дошкольные учреждения;  детские образовательные учреждения;  иные объекты дошкольного воспитания;  школы общеобразовательные (начальные и средние). | 3.5 |
| 8. | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | детские дошкольные учреждения;  детские образовательные учреждения;  иные объекты дошкольного воспитания;  школы общеобразовательные (начальные и средние). | 3.5.1. |
| 9. | Культурное развитие | объекты культуры и искусства, связанных с проживанием населения (библиотеки, музыкальные, художественные, хореографические школы и студий, дома творчества и т.д.) <\*> <\*\*> | 3.6. |
| 10. | Магазины | магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150 м². | 4.4. |
| 11. | Земельные участки (территории) общего пользования | парки, скверы, озеленение и элементы благоустройства, территории общего пользования;  аллеи, малые архитектурные формы, набережные и др.;  размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства. | 12.0. |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | | |
| 12. | Обслуживание жилой застройки | хозяйственные постройки (мастерские, сараи, гаражи, теплицы, бани и пр.);  постройки для содержания мелкого домашнего скота и птицы;  индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;  открытые гостевые (бесплатные) автостоянки;  отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки, но не более чем на 2 легковых автомобиля на 1 земельный участок, связанные с проживанием людей;  площадки для сбора мусора. | 2.7. |
| 13. | Ведение огородничества | огороды. | 13.1. |
| 14. | Питомники | теплицы, оранжереи. | 1.17. |
| 15. | Коммунальное обслуживание | распределительные пункты и подстанций, трансформаторные подстанции, блок-модульные котельные, насосные станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов;  наземные сооружения линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.);  повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни, водомерные узлы, водозаборные скважины;  очистные сооружения поверхностного стока и локальные очистные сооружения;  канализационные насосные станции;  наземные сооружения канализационных сетей (павильоны шахт, скважины и т.д.);  газораспределительные пункты. | 3.1. |
| **Условно разрешенные виды использования** | | | |
| 16. | Религиозное использование | культовые объекты <\*>. | 3.7. |
| 17. | Общественное управление | органы местного самоуправления и некоммерческие организации, связанные с проживанием населения (ТСЖ, правления садоводств, жилищные кооперативы и т.д.) <\*>. | 3.8 |
| 18. | Обеспечение научной деятельности | опытные станции. | 3.9. |
| 19. | Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | метеостанции | 3.9.1. |
| 20. | Ветеринарное обслуживание | ветеринарные поликлиники, станции без содержания животных <\*> <\*\*>;  приюты для животных <\*> <\*\*>. | 3.10. |
| 21. | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных. | 3.10.1. |
| 22. | Приюты для животных | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг в стационаре. | 3.10.2. |
| 23. | Обеспечение внутреннего правопорядка | объекты охраны общественного порядка <\*>;  объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций. | 8.3. |
| 24. | Предпринимательство | строения для занятий индивидуальной трудовой деятельностью (без нарушения принципов добрососедства и не обремененных санитарно-защитной зоной) | 4.0. |
| 25. | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | многоквартирные жилые дома (до 4 этажей включительно) | 2.1.1. |
| 26. | Бытовое обслуживание | объекты бытового обслуживания (парикмахерские, косметические кабинеты, фотоателье, приемные пункты прачечных и химчисток и т.д.) <\*> <\*\*>. | 3.3. |
| 27. | Здравоохранение | объекты для оказания гражданам медицинской помощи (пункты оказания первой медицинской помощи, медицинские кабинеты, аптеки, молочные кухни, фельдшерско-акушерские пункты, офисы семейного врача, аптеки и т.д.) <\*> <\*\*> | 3.4. |
| 28. | Обслуживание жилой застройки | жилищно-эксплуатационные службы <\*> <\*\*>. | 2.7 |
| 29. | Среднее и высшее профессиональное образование | колледжи, профессиональные училища, ВУЗы. | 3.5.2. |
| 30. | Деловое управление | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности). | 4.1. |
| 31. | Банковская и страховая деятельность | финансово-кредитные объекты <\*> <\*\*>;  объекты страхования <\*> <\*\*>. | 4.5. |
| 32. | Общественное питание | объекты общественного питания (рестораны, столовые, кафе, закусочные, бары) с количеством посадочных мест до 50 <\*> <\*\*>. | 4.6. |
| 33. | Связь | объекты почтовой, телефонной и сотовой связи, радио и телекоммуникаций | 6.8. |
| 34. | Магазины | объекты розничной торговли <\*> <\*\*>. | 4.4. |

2. Объекты видов использования, отмеченных в пункте 1 настоящей статьи знаком <\*>, могут размещаться только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям улиц, дорог, площадей, проездов, набережных, бульваров, являющихся территориями общего пользования, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.

Объекты видов использования, отмеченных в пункте 1 настоящей статьи знаком <\*\*>, относятся к основным видам разрешенного использования при условии, что общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках не превышает 300 квадратных метров. В случае если общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках превышает 300 квадратных метров, то объекты указанных видов использования относятся к условно разрешенным видам использования.

3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 15 настоящих Правил.

**4. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

**4.1. предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**

**1) минимальная площадь земельных участков:**

для размещения индивидуального (одноквартирного) жилого дома – 500 квадратных метров;

для размещения блок секции блокированного жилого дома - 400 квадратных метров;

для ведения личного подсобного хозяйства (ЛПХ) – 500 квадратных метров;

для размещения объектов иных видов разрешенного использования - в соответствии со статьей 22 части II настоящих Правил;

**2) максимальная площадь земельных участков:**

для размещения индивидуального (одноквартирного) жилого дома – 1500 квадратных метров;

для размещения блок секции блокированного жилого дома - 600 квадратных метров;

для ведения личного подсобного хозяйства (ЛПХ) – 2000 квадратных метров;

для размещения объектов иных видов разрешенного использования - в соответствии со статьей 22 части II настоящих Правил;

**4.2 минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**

***(за исключением детских дошкольных учреждения и детских образовательных учреждений)***

– минимальный отступ от красной линии улиц – 5 м; от красной линии проездов – 3 м., (в отдельных случаях допускается размещение жилых домов усадебного типа по красной линии улиц в условиях сложившейся застройки);

– минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат – 6 м;

– минимальное расстояние здания общеобразовательного учреждения от красной линии не менее 25 м;

– минимальные расстояния до границы соседнего участка:

от дома – 3 м;

от постройки для содержания домашних животных – 4 м;

от других построек (бани, гаражи и др.) – 1,0 м;

от стволов высокорослых деревьев – 4 м;

от стволов среднерослых деревьев – 2 м;

от кустарников – 1 м;

от пчелиных ульев - не менее 10 м;

от изолированного входа в строение для содержания мелких домашних животных до входа в дом – 7 м;

– минимальное расстояние от хозяйственных построек до окон жилого дома, расположенного на соседнем земельном участке – 6 м;

– размещение хозяйственных, одиночных или двойных построек для скота и птицы на расстоянии от окон жилых помещений дома – не менее 15 м; до 8 блоков - не менее 25 м;

– расстояние от помещений (сооружений) для содержания и разведения животных до объектов жилой застройки: от 10 м до 40 м;

– расстояние от мусоросборников, дворовых туалетов от границ участка домовладения – не менее 4 м;

– размещение дворовых туалетов от окон жилых помещений дома – 12 м.

**4.3. предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений:**

- 3 этажа (за исключением детских дошкольных учреждения и детских образовательных учреждений).

**4.4. максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**

– 40%.

**5. Иные параметры.**

*Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию домовладельцев и с учетом противопожарных санитарных норм и правил.*

*Посадка деревьев и кустарников на придомовом участке в районе индивидуальной застройки не должны мешать соседям.*

*Посадка зеленых насаждений по отношению к инженерным коммуникациям производится в соответствии с СП 42.13330.2016.*

*Размещение жилых и хозпостроек на земельном участке производится после согласования с органами местного самоуправления и госнадзорными службами в соответствии с действующими нормами и правилами.*

***Требование к ограждению земельных участков:***

со стороны главных улиц ограждения должны быть прозрачными, высота ограждения не более 1,8 м; характер ограждения и его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала.

В обязанности собственника входит поддержание в надлежащем состоянии ограждения по передней и задней меже и одной из боковых; в обязанности собственника входит уборка территории между границей земельного участка и проезжей частью дороги.

Запрещается перед домом на улице складирование дров, сена, строительного материала, а также стоянка и хранение грузовых автомашин, тракторов и сельхозмашин. Деревянные детали фасада здания должны быть окрашенными; при устройстве забора столбы должны находиться с внутренней стороны ограждения.

Ограничения по числу единиц хранения автотракторной техники и сельхозмашин на земельном участке в зоне усадебной застройки не более 1 ед.;

Тротуары располагаются на расстоянии не менее 1 м от ограждения, и ширина их должна быть не менее 1,2 м, вдоль проезжей части дороги застройщик обязан посадить деревья на расстоянии 5 м друг от друга.

Контейнеры под твердые бытовые отходы необходимо устанавливать в переулках, минимально допустимое поголовье домашних животных (шт.) для содержания в хозпостройках на один дом (с С33 – 20 м): свиньи не более 5; коровы - 5, овцы - 15, птица - 50, лошади - 5 (см. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03).

Строительство магазинов, установка торговых киосков, пунктов общественного питания должны производиться только с согласия жителей и органов местного самоуправления (Противопожарные требования согласно СП 4.13130.2013 Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям).

Допускается строительство гаражей по красной линии по специальному согласованию с **Комитетом по архитектуре и землеустройству Администрации муниципального образования «Вяземский район» Смоленской области**.

Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласованию собственников жилого дома, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

**5.1) максимальная общая площадь объектов капитального строительства** нежилого назначения (за исключением детских дошкольных учреждения и детских образовательных учреждений) - 300 квадратных метров;

**5.2) максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства**, размещаемых на территории зоны, - V;

**5.3) площадь озелененной территории квартала (микрорайона)** не менее 6 м2 на одного человека или не менее 25% площади квартала (микрорайона);

**5.8) коэффициент использования земельного участка** в границах территории жилой застройки индивидуальными домами усадебного типа – 0,4.

6. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 3 части II настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, применяется норма акта, имеющего наибольшую юридическую силу.

7. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах планируемых территорий общего пользования, по результатам разработки проектов планировки, проектов межевания и рабочего проектирования автодорог общего пользования, такие земельные участки и объекты капитального строительства подлежат изъятию для муниципальных нужд полностью или частично в соответствии с процедурами, предусмотренными Гражданским, Жилищным и Земельным кодексами. Изъятие земельных участков проводится в составе работ по реализации предложений «Генерального плана Степаниковского сельского поселения». В дальнейшем изменяются границы территориальной зоны.

**СТАТЬЯ 38.2. Градостроительный регламент зоны застройки малоэтажными жилыми домами – Ж.2,** с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры).

Цели выделения зоны:

- развитие на основе существующих и вновь осваиваемых территорий малоэтажной жилой застройки зон комфортного жилья, включающих отдельно стоящие и блокированные жилые дома;

- развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий;

- создание условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка – согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков (Приказа Минэкономразвития России от 01.09.2015 №540) (Приложение 1).

<1> Текстовое наименование вида разрешенного использования земельного участка и его код (числовое обозначение) являются равнозначными.

**1. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№п/п** | **Наименование вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** | **Код <1>** |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
| **Основные виды разрешенного использования** | | | |
| 1. | Блокированная жилая застройка | жилые дома блокированного типа. | 2.3. |
| 2. | Для индивидуального жилищного строительства | индивидуальные жилые дома коттеджного типа;  индивидуальные жилые дома (1 - 3 этажа) с приусадебными земельными участками с возможностью содержания домашнего скота и птицы, согласно установленным ограничениям. | 2.1 |
| 3. | Для ведения личного подсобного хозяйства | индивидуальные жилые дома;  личные подсобные хозяйства;  сады, огороды;  теплицы, оранжереи индивидуального пользования;  стоянки индивидуального легкового автотранспорта <\*>. | 2.2 |
| 4. | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | многоквартирные жилые дома (до 4 этажей включительно) | 2.1.1. |
| 5. | Социальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи:  службы занятости населения, дома-интернаты, дома-интернаты для престарелых, ветеранов труда и войны, организуемые производственными объединениями (предприятиями), платные пансионаты, дома-интернаты для взрослых инвалидов с физическими нарушения, детские дома-интернаты, психоневрологические интернаты, специальные жилые дома и группы квартир для ветеранов войны и труда и одиноких престарелых, специальные жилые дома и группы квартир для инвалидов на креслах-колясках и их семей, учреждения медико-социального обслуживания (хоспис, геронтологический центр, гериатрический центр, дом сестринского ухода)<\*>.  объекты пенсионного обеспечения <\*> <\*\*>;  размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам. | 3.2. |
| 6. | Бытовое обслуживание | объекты бытового обслуживания (парикмахерские, косметические кабинеты, фотоателье, приемные пункты прачечных и химчисток и т.д.) <\*> <\*\*>;  приемные пункты и мастерские по мелкому бытовому ремонту, пошивочные ателье и мастерские до 100 кв.м. | 3.3. |
| 7. | Здравоохранение | объекты для оказания гражданам медицинской помощи (пункты оказания первой медицинской помощи, медицинские кабинеты, аптеки, молочные кухни, фельдшерско-акушерские пункты, офисы семейного врача, аптеки и т.д.) <\*> <\*\*> | 3.4. |
| 8. | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | пункты оказания первой медицинской помощи, медицинские кабинеты, аптеки, молочные кухни, фельдшерско-акушерские пункты, офисы семейного врача, аптеки и т.д. | 3.4.1. |
| 9. | Образование и просвещение | детские дошкольные учреждения;  детские образовательные учреждения;  иные объекты дошкольного воспитания;  школы общеобразовательные (начальные и средние). | 3.5 |
| 10. | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | детские дошкольные учреждения;  детские образовательные учреждения;  иные объекты дошкольного воспитания;  школы общеобразовательные (начальные и средние). | 3.5.1. |
| 11. | Среднее и высшее профессиональное образование | колледжи, профессиональные училища, ВУЗы. | 3.5.2. |
| 12. | Культурное развитие | объекты культуры и искусства, связанных с проживанием населения (библиотеки, музыкальные, художественные, хореографические школы и студий, дома творчества и т.д.) <\*> <\*\*> | 3.6. |
| 13. | Деловое управление | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности). | 4.1. |
| 14. | Магазины | магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150 м². | 4.4. |
| 15. | Земельные участки (территории) общего пользования | парки, скверы, озеленение и элементы благоустройства, территории общего пользования;  аллеи, малые архитектурные формы, набережные и др.;  размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства. | 12.0. |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | | |
| 16. | Обслуживание жилой застройки | - хозяйственные постройки (мастерские, сараи, гаражи, теплицы, бани и пр.);  - постройки для содержания мелкого домашнего скота и птицы;  - индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;  - открытые гостевые (бесплатные) автостоянки;  - отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки, но не более чем на 2 легковых автомобиля на 1 земельный участок, связанные с проживанием людей;  - площадки для сбора мусора. | 2.7. |
| 17. | Ведение огородничества | - огороды. | 13.1. |
| 18. | Коммунальное обслуживание | распределительные пункты и подстанций, трансформаторные подстанции, блок-модульные котельные, насосные станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов;  наземные сооружения линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.);  повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни, водомерные узлы, водозаборные скважины;  очистные сооружения поверхностного стока и локальные очистные сооружения;  канализационные насосные станции;  наземные сооружения канализационных сетей (павильоны шахт, скважины и т.д.);  газораспределительные пункты. | 3.1. |
| **Условно разрешенные виды использования** | | | |
| 19. | Религиозное использование | культовые объекты <\*>. | 3.7. |
| 20. | Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | метеостанции | 3.9.1. |
| 21. | Ветеринарное обслуживание | ветеринарные поликлиники, станции без содержания животных <\*> <\*\*>;  приюты для животных. | 3.10. |
| 22. | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных. | 3.10.1. |
| 23. | Обеспечение внутреннего правопорядка | объекты охраны общественного порядка <\*>;  объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций. | 8.3. |
| 24. | Предпринимательство | строения для занятий индивидуальной трудовой деятельностью (без нарушения принципов добрососедства и не обремененных санитарно-защитной зоной) | 4.0. |
| 25. | Спорт | - физкультурно-спортивные комплексы без включения в их состав открытых спортивных сооружений с трибунами для размещения зрителей. | 5.1. |
| 26. | Бытовое обслуживание | - бани общего пользования. | 3.3. |
| 27. | Обслуживание жилой застройки | жилищно-эксплуатационные службы <\*> <\*\*>. | 2.7 |
| 28. | Стационарное медицинское обслуживание | больницы | 3.4.2. |
| 29. | Магазины | объекты розничной торговли <\*> <\*\*>. | 4.4. |
| 30. | Банковская и страховая деятельность | финансово-кредитные объекты <\*> <\*\*>;  объекты страхования <\*> <\*\*>. | 4.5. |
| 31. | Связь | объекты почтовой, телефонной и сотовой связи, радио и телекоммуникаций | 6.8. |
| 32. | Общественное питание | объекты общественного питания (рестораны, столовые, кафе, закусочные, бары) с количеством посадочных мест до 50 <\*> <\*\*>. | 4.6. |

2. Объекты видов использования, отмеченных в пункте 1 настоящей статьи знаком <\*>, могут размещаться только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям улиц, дорог, площадей, проездов, набережных, бульваров, являющихся территориями общего пользования, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.

3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 15 настоящих Правил.

**4. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

**4.1. предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**

**1) минимальная площадь земельных участков:**

для размещения индивидуального (одноквартирного) жилого дома – 500 квадратных метров;

для размещения блок секции блокированного жилого дома - 400 квадратных метров;

для ведения личного подсобного хозяйства (ЛПХ) – 500 квадратных метров;

для размещения объектов иных видов разрешенного использования - параметр не подлежит ограничению;

**2) максимальная площадь земельных участков:**

для размещения индивидуального (одноквартирного) жилого дома – 1500 квадратных метров;

для размещения блок секции блокированного жилого дома - 600 квадратных метров;

для ведения личного подсобного хозяйства (ЛПХ) – 2000 квадратных метров;

для размещения объектов иных видов разрешенного использования - параметр не подлежит ограничению;

**4.2 минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**

***(за исключением детских дошкольных учреждения и детских образовательных учреждений)***

– минимальный отступ от красной линии улиц – 5 м; от красной линии проездов – 3 м., (в отдельных случаях допускается размещение жилых домов усадебного типа по красной линии улиц в условиях сложившейся застройки);

– минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат – 6 м;

– минимальное расстояние здания общеобразовательного учреждения от красной линии не менее 25 м;

– минимальные расстояния до границы соседнего участка:

от дома – 3 м;

от постройки для содержания домашних животных – 4 м;

от других построек (бани, гаражи и др.) – 1,0 м;

от стволов высокорослых деревьев – 4 м;

от стволов среднерослых деревьев – 2 м;

от кустарников – 1 м;

от пчелиных ульев - не менее 10 м;

от изолированного входа в строение для содержания мелких домашних животных до входа в дом – 7 м;

– минимальное расстояние от хозяйственных построек до окон жилого дома, расположенного на соседнем земельном участке – 6 м;

– размещение хозяйственных, одиночных или двойных построек для скота и птицы на расстоянии от окон жилых помещений дома – не менее 15 м; до 8 блоков - не менее 25 м;

– расстояние от помещений (сооружений) для содержания и разведения животных до объектов жилой застройки: от 10 м до 40 м;

– расстояние от мусоросборников, дворовых туалетов от границ участка домовладения – не менее 4 м;

– размещение дворовых туалетов от окон жилых помещений дома – 12 м.

**4.3. предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений:**

- 4 этажа (за исключением детских дошкольных учреждения и детских образовательных учреждений).

**4.4. максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**

– 50%.

**5. Иные параметры.**

Допускается строительство гаражей по красной линии по специальному согласованию с **Комитетом по архитектуре и землеустройству Администрации муниципального образования «Вяземский район» Смоленской области**.

Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласованию собственников жилого дома, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

Посадка зеленых насаждений по отношению к инженерным коммуникациям производится в соответствии с СП 42.13330.2016.

Размещение жилых и хозпостроек на земельном участке производится после согласования с органами местного самоуправления и госнадзорными службами в соответствии с действующими нормами и правилами.

**5.1) максимальная общая площадь объектов капитального строительства** нежилого назначения (за исключением детских дошкольных учреждения и детских образовательных учреждений) – не устанавливается;

**5.2) максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства**, размещаемых на территории зоны, - V;

**5.3) площадь озелененной территории квартала (микрорайона)** не менее 6 м2 на одного человека или не менее 25% площади квартала (микрорайона).

6. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье (соответственно зоне), и ограничений, указанных в главе 3 части II Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, применяется норма акта, имеющего наибольшую юридическую силу.

7. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах планируемых территорий общего пользования, по результатам разработки проектов планировки, проектов межевания и рабочего проектирования автодорог общего пользования, такие земельные участки и объекты капитального строительства подлежат изъятию для муниципальных нужд полностью или частично в соответствии с процедурами, предусмотренными Гражданским, Жилищным и Земельным кодексами. Изъятие земельных участков проводится в составе работ по реализации предложений «Генерального плана Степаниковского сельского поселения». В дальнейшем изменяются границы территориальной зоны.

**СТАТЬЯ 38.3. Градостроительный регламент зоны делового, общественного и коммерческого назначения – О.1,** с включением объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры).

Цели выделения зоны:

- развитие существующих и преобразуемых территорий поселения, предназначенных для размещения общественно-деловых объектов, с формированием на их основе комплексных многофункциональных зон общественно-деловой застройки;

- развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания для обеспечения потребностей жителей указанных территорий и "дневного" населения в соответствующих среде формах;

- развитие необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка – согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков (Приказа Минэкономразвития России от 01.09.2015 №540) (Приложение 1).

<1> Текстовое наименование вида разрешенного использования земельного участка и его код (числовое обозначение) являются равнозначными.

**1. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№п/п** | **Наименование вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** | **Код <1>** |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
| **Основные виды разрешенного использования** | | | |
| 1. | Общественное использование объектов капитального строительства | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1 - 3.10.2. | 3.0. |
| 2. | Бытовое обслуживание | объекты бытового обслуживания (парикмахерские, косметические кабинеты, фотоателье, фотосалоны, приемные пункты прачечных и химчисток, бани и т.п.) | 3.3. |
| 3. | Социальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат);  размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа;  размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам. | 3.2. |
| 4. | Среднее и высшее профессиональное образование | профессиональные технические училища;  колледжи. | 3.5.2. |
| 5. | Культурное развитие | объекты культуры (клубы, библиотеки, залы, клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы и т.д.). | 3.6. |
| 6. | Религиозное использование | культовые объекты <\*>. | 3.7. |
| 7. | Общественное управление | государственные административно-управленческие объекты и некоммерческие организации, не связанные с проживанием населения. | 3.8. |
| 8. | Предпринимательство | объекты для предпринимательской деятельности. | 4.0. |
| 9. | Деловое управление | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности). | 4.1. |
| 10. | Рынки | открытые мини-рынки до 1000 кв. м. | 4.3. |
| 11. | Магазины | магазины общей площадью до 1000 кв. м.;  объекты розничной торговли. | 4.4. |
| 12. | Банковская и страховая деятельность | финансово-кредитные объекты <\*> <\*\*>;  объекты страхования <\*> <\*\*>. | 4.5. |
| 13. | Общественное питание | объекты общественного питания (рестораны, столовые, кафе, закусочные, бары) с количеством посадочных мест до 50 <\*> <\*\*>. | 4.6. |
| 14. | Гостиничное обслуживание | гостиницы | 4.7. |
| 15. | Отдых (рекреация) | базы отдыха | 5.0. |
| 16. | Спорт | спортивные сооружения | 5.1. |
| 17. | Обеспечение внутреннего правопорядка | объекты охраны общественного порядка <\*>;  объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций. | 8.3. |
| 18. | Жилая застройка | Размещение жилых помещений различного вида и обеспечение проживания в них. К жилой застройке относятся здания (помещения в них), предназначенные для проживания человека, за исключением зданий (помещений), используемых:  - с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них (гостиницы, дома отдыха);  - для проживания с одновременным осуществлением лечения или социального обслуживания населения (санатории, дома ребенка, дома престарелых, больницы);  - как способ обеспечения непрерывности производства (вахтовые помещения, служебные жилые помещения на производственных объектах);  - как способ обеспечения деятельности режимного учреждения (казармы, караульные помещения, места лишения свободы, содержания под стражей).  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 2.1-2.7.1. | 2.0. |
| 19. | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | многоквартирные жилые дома (до 4 этажей включительно) | 2.1.1. |
| 20. | Среднеэтажная жилая застройка | многоквартирные жилые дома (до 8 этажей) | 2.5. |
| 21. | Земельные участки (территории) общего пользования | парки, скверы, озеленение и элементы благоустройства, территории общего пользования;  размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства. | 12.0. |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | | |
| 22. | Обслуживание жилой застройки | - хозяйственные постройки (мастерские, сараи, гаражи, теплицы, бани и пр.);  - индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;  - открытые гостевые (бесплатные) автостоянки;  - отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки, но не более чем на 2 легковых автомобиля на 1 земельный участок, связанные с проживанием людей;  - площадки для сбора мусора. | 2.7. |
| 23. | Коммунальное обслуживание | распределительные пункты и подстанций, трансформаторные подстанции, блок-модульные котельные, насосные станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов;  наземные сооружения линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.);  повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни, водомерные узлы, водозаборные скважины;  очистные сооружения поверхностного стока и локальные очистные сооружения;  канализационные насосные станции;  наземные сооружения канализационных сетей (павильоны шахт, скважины и т.д.);  газораспределительные пункты. | 3.1. |
| **Условно разрешенные виды использования** | | | |
| 24. | Ветеринарное обслуживание | ветеринарные поликлиники, станции без содержания животных <\*> <\*\*>. | 3.10. |
| 25. | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных. | 3.10.1. |
| 26. | Приюты для животных | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг в стационаре;  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, оказания услуг по содержанию и лечению бездомных животных;  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для организации гостиниц для животных. | 3.10.2. |
| 27. | Социальное обслуживание | объекты социального обеспечения (дома-интернаты, дома-интернаты для престарелых, ветеранов труда и войны, организуемые производственными объединениями (предприятиями), платные пансионаты, дома-интернаты для взрослых инвалидов с физическими нарушения, детские дома-интернаты, психоневрологические интернаты, специальные жилые дома и группы квартир для ветеранов войны и труда и одиноких престарелых, специальные жилые дома и группы квартир для инвалидов на креслах-колясках и их семей, учреждения медико-социального обслуживания (хоспис, геронтологический центр, гериатрический центр, дом сестринского ухода)<\*>;  отделения почты и телеграфа. | 3.2. |
| 28. | Объекты гаражного назначения | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек. | 2.7.1. |
| 29. | Связь | объекты почтовой, телефонной и сотовой связи, радио и телекоммуникаций | 6.8. |
| 30. | Автомобильный транспорт | автовокзал <\*>. | 7.2. |
| 31. | Обеспечение обороны и безопасности | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в боевой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов управлений ими (размещение военных организаций, внутренних войск, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота), проведение воинских учений и других мероприятий, направленных на обеспечение боевой готовности воинских частей; размещение зданий военных училищ, военных институтов, военных университетов, военных академий;  размещение объектов, обеспечивающих осуществление таможенной деятельности. | 8.0. |

**2**. Объекты видов использования, отмеченных в пункте 1 настоящей статьи знаком <\*>, могут размещаться только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям улиц, дорог, площадей, проездов, набережных, бульваров, являющихся территориями общего пользования, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.

**3.** Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 15 настоящих Правил.

**4. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

**4.1. предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**

**1) минимальная площадь земельных участков:**

**- параметр не подлежит ограничению;**

**2) максимальная площадь земельных участков:**

**- параметр не подлежит ограничению;**

**4.2 минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**

минимальный отступ от красной линии улиц – 5 м; от красной линии проездов – 3 м;

– минимальное расстояние между отдельно стоящими зданиями при соблюдении противопожарных требований – 6 м;

– минимальное расстояние здания общеобразовательного учреждения от красной линии не менее 25 м.

**4.3. предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений:**

- 5 этажей (за исключением детских дошкольных учреждения и детских образовательных учреждений).

**4.4. максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**

– 50%.

**5. Иные параметры.**

***Требование к ограждению земельных участков:***

– ограждения земельных участков со стороны улиц по возможности должны быть прозрачными, проветриваемыми, декоративный характер ограждения, цвет и его высота однообразными на протяжении не менее одного квартала с обеих сторон улицы.

**5.1) максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков** - не устанавливается;

**5.2) максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства**, размещаемых на территории зоны, - V;

**5.3) площадь озелененной территории квартала (микрорайона)** не менее 6 м2 на одного человека или не менее 25% площади квартала (микрорайона).

**6.** В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье (соответственно зоне), и ограничений, указанных в главе 3 части II Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, применяется норма акта, имеющего наибольшую юридическую силу.

**СТАТЬЯ 38.4. Градостроительный регламент производственной зоны (зоны размещения производственных объектов с различными нормативными воздействиями на окружающую среду) – П.1,** с включением объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры).

Цели выделения зоны:

- формирование и развитие зоны размещения производственных объектов IV - V класса санитарной классификации;

- обеспечения правовых условий формирования промышленных и производственно-коммунальных предприятий и объектов IV - V класса санитарной классификации, деятельность которых связана с высокими уровнями шума, загрязнения, интенсивным движением большегрузного и железнодорожного транспорта. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка – согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков (Приказа Минэкономразвития России от 01.09.2015 №540) (Приложение 1).

<1> Текстовое наименование вида разрешенного использования земельного участка и его код (числовое обозначение) являются равнозначными.

**1. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№п/п** | **Наименование вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** | **Код <1>** |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
| **Основные виды разрешенного использования** | | | |
| 1. | Производственная деятельность | объекты производства с различными нормативными воздействиями на окружающую среду | 6.0. |
| 2. | Недропользование | объекты производства IV - V класса санитарной классификации, в том числе транспортно-логистические комплексы. | 6.1. |
| 3. | Тяжелая промышленность | объекты производства IV - V класса санитарной классификации, в том числе транспортно-логистические комплексы. | 6.2. |
| 4. | Легкая промышленность | объекты производства IV - V класса санитарной классификации, в том числе транспортно-логистические комплексы. | 6.3. |
| 5. | Фармацевтическая промышленность | объекты производства IV - V класса санитарной классификации. | 6.3.1. |
| 6. | Пищевая промышленность | объекты производства IV - V класса санитарной классификации. | 6.4. |
| 7. | Нефтехимическая промышленность | объекты производства IV - V класса санитарной классификации. | 6.5. |
| **8.** | **Строительная промышленность** | **объекты производства IV - V класса санитарной классификации.** | **6.6.** |
| 9. | Склады | складские объекты. | 6.9. |
| 10. | Обеспечение внутреннего правопорядка | объекты охраны общественного порядка | 8.3. |
| 11. | Обеспечение обороны и безопасности | объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций | 8.0. |
| 12. | Общественное питание | объекты торговли и общественного питания для обслуживания сотрудников предприятия | 4.6. |
| 13. | Деловое управление | административные здания предприятий | 4.1. |
| 14. | Магазины | объекты розничной и оптовой торговли продукцией предприятий | 4.4. |
| 15. | Земельные участки (территории) общего пользования | зеленые насаждения, выполняющие специальные функции (озеленение санитарно-защитных зон);  территории общего пользования;  размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов;  стоянки индивидуального легкового автотранспорта <\*>. | 12.0. |
| 16. | Связь | объекты почтовой, телефонной и сотовой связи, радио и телекоммуникаций | 6.8. |
| 17. | Объекты гаражного назначения | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек. | 2.7.1. |
| 18. | Обслуживание автотранспорта | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1. | 4.9. |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | | |
| 19. | Коммунальное обслуживание | распределительные пункты и подстанций, трансформаторные подстанции, блок-модульные котельные, насосные станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов;  наземные сооружения линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.);  повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни, водомерные узлы, водозаборные скважины;  очистные сооружения поверхностного стока и локальные очистные сооружения;  канализационные насосные станции;  наземные сооружения канализационных сетей (павильоны шахт, скважины и т.д.);  газораспределительные пункты. | 3.1. |
| 20. | Объекты придорожного сервиса | объекты транспорта (под предприятия автосервиса) <\*>;  объекты транспорта (автозаправочных и газонаполнительных станций) <\*>. | 4.9.1. |
| **Условно разрешенные виды использования** | | | |
| 21. | Энергетика | теплоэлектроцентрали, котельные тепловой мощностью 200 Гкал/час и выше, электроподстанции (в том числе тяговых для электротранспорта) открытого типа;  электроподстанции закрытого типа (в том числе тяговых для электротранспорта), котельных тепловой мощностью до 200 Гкал/час. | 6.7. |
| 22. | Коммунальное обслуживание | водопроводные станции (водозаборные и очистные сооружения) и подстанции (насосные станции с резервуарами чистой воды); | 3.1. |
| 23. | Железнодорожный транспорт | объекты железнодорожного транспорта (за исключением железнодорожных вокзалов). | 7.1. |

**2**. Объекты видов использования, отмеченных в пункте 1 настоящей статьи знаком <\*>, могут размещаться только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям улиц, дорог, площадей, проездов, набережных, бульваров, являющихся территориями общего пользования, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.

**3.** Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 15 настоящих Правил.

**4. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

**4.1. предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**

**1) минимальная площадь земельных участков:**

параметр не подлежит ограничению;

**2) максимальная площадь земельных участков:**

параметр не подлежит ограничению.

**4.2 минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**

– минимальные отступы от красной линии улиц, от красной линии проездов – параметр не подлежит ограничению;

– минимальное расстояние между отдельно стоящими зданиями при соблюдении противопожарных требований – 6 м.

**4.3. предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений:**

- параметр не подлежит ограничению;

**4.4. максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**

– 60%.

**5. Иные параметры.**

Требование к ограждению земельных участков:

– ограждения земельных участков должны соответствовать технологии производственных объектов.

**5.1) максимальная общая площадь объектов капитального строительства на территории земельных участков** - не устанавливается;

**5.2) максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства**, размещаемых на территории зоны, - IV (за исключением автовокзалов и объектов внутримуниципального транспорта);

**6.** Участки санитарно-защитных зон предприятий не включаются в состав территории предприятий и могут быть предоставлены для размещения объектов, строительство которых допускается на территории этих зон.

**7.** Для действующих объектов, являющихся источниками загрязнения среды обитания человека, разрешается проведение реконструкции или перепрофилирование производств, при условии снижения всех видов воздействия на среду обитания до предельно допустимой концентрации (ПДК) при химическом и биологическом воздействии и предельно допустимого уровня (ПДУ) при воздействии физических факторов с учетом фона.

**8.** В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье (соответственно зоне), и ограничений, указанных в главе 3 части II Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, применяется норма акта, имеющего наибольшую юридическую силу.

**СТАТЬЯ 38.5. Градостроительный регламент коммунально-складской зоны – П.2,** с включением объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры).

Цели выделения зоны:

- формирование и развитие зоны размещения коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта.

Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка – согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков (Приказа Минэкономразвития России от 01.09.2015 №540) (Приложение 1).

<1> Текстовое наименование вида разрешенного использования земельного участка и его код (числовое обозначение) являются равнозначными.

**1. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№п/п** | | **Наименование вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** | **Код <1>** |
| **1** | | **2** | **3** | **4** |
| **Основные виды разрешенного использования** | | | | |
| 1. | | Склады | складские объекты. | 6.9. |
| 2. | | Обеспечение внутреннего правопорядка | объекты охраны общественного порядка | 8.3. |
| 3. | | Общественное питание | объекты торговли и общественного питания для обслуживания сотрудников предприятия | 4.6. |
| 4. | | Деловое управление | административные здания предприятий | 4.1. |
| 5. | | Магазины | объекты розничной и оптовой торговли продукцией предприятий | 4.4. |
| 6. | | Обслуживание автотранспорта | стоянки, служебные гаражи. | 4.9. |
| 7. | | Связь | объекты почтовой, телефонной и сотовой связи, радио и телекоммуникаций | 6.8. |
| 8. | | Земельные участки (территории) общего пользования | зеленые насаждения, выполняющие специальные функции (озеленение санитарно-защитных зон);  территории общего пользования;  размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов;  стоянки индивидуального легкового автотранспорта <\*>. | 12.0. |
| 9. | | Объекты гаражного назначения | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек. | 2.7.1. |
| 10. | | Обслуживание автотранспорта | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1. | 4.9. |
| 11. | | Строительная промышленность | | объекты производства V класса санитарной классификации. | 6.6. |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | | | |
| 12. | | Коммунальное обслуживание | распределительные пункты и подстанций, трансформаторные подстанции, блок-модульные котельные, насосные станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов;  наземные сооружения линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.);  повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни, водомерные узлы, водозаборные скважины;  очистные сооружения поверхностного стока и локальные очистные сооружения;  канализационные насосные станции;  наземные сооружения канализационных сетей (павильоны шахт, скважины и т.д.);  газораспределительные пункты. | 3.1. |
| **Условно разрешенные виды использования** | | | | |
| 13. | | Энергетика | теплоэлектроцентрали, котельные тепловой мощностью 200 Гкал/час и выше, электроподстанции (в том числе тяговых для электротранспорта) открытого типа;  электроподстанции закрытого типа (в том числе тяговых для электротранспорта), котельных тепловой мощностью до 200 Гкал/час. | 6.7. |
| 14. | | Коммунальное обслуживание | водопроводные станции (водозаборные и очистные сооружения) и подстанции (насосные станции с резервуарами чистой воды); | 3.1. |
| 15. | | Ветеринарное обслуживание | питомник для содержания бездомных животных. | 3.10. |
| 16. | | Обслуживание автотранспорта | гаражи, стоянки индивидуального легкового автотранспорта | 4.9. |
| 17. | | Специальная деятельность | мусороперегрузочные прессовальные и сортировочные станции, в том числе площадки для накопления упакованных отходов | 12.2 |

**2**. Объекты видов использования, отмеченных в пункте 1 настоящей статьи знаком <\*>, могут размещаться только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям улиц, дорог, площадей, проездов, набережных, бульваров, являющихся территориями общего пользования, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.

**3.** Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 15 настоящих Правил.

**4. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

**4.1. предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**

**1) минимальная площадь земельных участков:**

параметр не подлежит ограничению;

**2) максимальная площадь земельных участков:**

параметр не подлежит ограничению.

**4.2 минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**

– минимальные отступы от красной линии улиц, от красной линии проездов – параметр не подлежит ограничению;

– минимальное расстояние между отдельно стоящими зданиями при соблюдении противопожарных требований – 6 м.

**4.3. предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений:**

- параметр не подлежит ограничению;

**4.4. максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**

– 60%.

**5. Иные параметры.**

Требование к ограждению земельных участков:

– ограждения земельных участков должны соответствовать технологии производственных объектов.

**5.1) максимальная общая площадь** объектов капитального строительства на территории земельных участков не устанавливается;

**5.2) максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства**, размещаемых на территории зоны, - V (за исключением автовокзалов и объектов внутримуниципального транспорта);

**6.** Участки санитарно-защитных зон предприятий не включаются в состав территории предприятий и могут быть предоставлены для размещения объектов, строительство которых допускается на территории этих зон.

**7.** Для действующих объектов, являющихся источниками загрязнения среды обитания человека, разрешается проведение реконструкции или перепрофилирование производств, при условии снижения всех видов воздействия на среду обитания до предельно допустимой концентрации (ПДК) при химическом и биологическом воздействии и предельно допустимого уровня (ПДУ) при воздействии физических факторов с учетом фона.

**8.** В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье (соответственно зоне), и ограничений, указанных в главе 3 части II Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, применяется норма акта, имеющего наибольшую юридическую силу.

**СТАТЬЯ 38.6. Градостроительный регламент зоны транспортной инфраструктуры (зоны размещения объектов транспортной инфраструктуры) – Т,** с включением объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры).

Цель выделения зоны:

- формирование комплексов объектов транспортной инфраструктуры.

Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка – согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков (Приказа Минэкономразвития России от 01.09.2015 №540) (Приложение 1).

<1> Текстовое наименование вида разрешенного использования земельного участка и его код (числовое обозначение) являются равнозначными.

**1. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№п/п** | **Наименование вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** | **Код <1>** |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
| **Основные виды разрешенного использования** | | | |
| 1. | Обслуживание автотранспорта | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1. | 4.9. |
| 2. | Объекты придорожного сервиса | предприятия автосервиса;  станции технического обслуживания;  гаражи;  стоянки индивидуального легкового автотранспорта;  стоянки грузового автотранспорта;  автозаправочные и газонаполнительные станции;  стоянки внешнего грузового транспорта; рекламные объекты, операторные АГЗС. | 4.9.1. |
| 3. | Транспорт | Размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов, либо передачи веществ.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.1 -7.5. | 7.0. |
| 4. | Автомобильный транспорт | стоянки, депо, остановки;  автовокзалы;  автотранспортные предприятия. | 7.2. |
| 5. | Железнодорожный транспорт | сооружения и коммуникации железнодорожного транспорта. | 7.1. |
| 6. | Трубопроводный транспорт | объекты трубопроводного транспорта. | 7.5. |
| 7. | Связь | объекты почтовой, телефонной и сотовой связи, радио и телекоммуникаций | 6.8. |
| 8. | Земельные участки (территории) общего пользования | зеленые насаждения, выполняющие специальные функции (озеленение санитарно-защитных зон);  территории общего пользования;  размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов;  стоянки индивидуального легкового автотранспорта <\*>. | 12.0. |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | | |
| 9. | Коммунальное обслуживание | распределительные пункты и подстанций, трансформаторные подстанции, блок-модульные котельные, насосные станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов;  наземные сооружения линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.);  повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни, водомерные узлы, водозаборные скважины;  очистные сооружения поверхностного стока и локальные очистные сооружения;  канализационные насосные станции;  наземные сооружения канализационных сетей (павильоны шахт, скважины и т.д.);  газораспределительные пункты. | 3.1. |
| 10. | Склады | складские объекты | 6.9. |
| 11. | Среднеэтажная жилая застройка | служебное жилье для персонала автотранспортных предприятий | 2.5. |
| **Условно разрешенные виды использования** | | | |
| 12. | Магазины | для размещения объектов оптовой торговли. | 4.4. |
| 13. | Обеспечение внутреннего правопорядка | объекты охраны общественного порядка <\*>;  объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций. | 8.3. |

**2**. Объекты видов использования, отмеченных в пункте 1 настоящей статьи знаком <\*>, могут размещаться только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям улиц, дорог, площадей, проездов, набережных, бульваров, являющихся территориями общего пользования, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.

**3.** Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 15 настоящих Правил.

**4. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

**4.1. предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**

**1) минимальная площадь земельных участков:**

параметр не подлежит ограничению;

**2) максимальная площадь земельных участков:**

параметр не подлежит ограничению.

**4.2 минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**

– минимальные отступы от красной линии улиц, от красной линии проездов – параметр не подлежит ограничению;

– минимальное расстояние между отдельно стоящими зданиями при соблюдении противопожарных требований – 10 м.

**4.3. предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений:**

параметр не подлежит ограничению;

**4.4. максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**

– 50%.

**5. Иные параметры.**

Требование к ограждению земельных участков:

– ограждения земельных участков должны соответствовать технологии.

5.1) Территории улиц и проездов в границах красных линий предназначены для строительства транспортных и инженерных коммуникаций, благоустройства и озеленения.

5.2) Расчетные параметры улиц и проездов, сооружений автомобильного транспорта следует принимать в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования Смоленской области.

5.3) Внутриквартальные проезды определяются в составе проекта планировки или межевания (микрорайона, квартала).

5.4) Территории зон транспортной инфраструктуры, относятся к территориям общего пользования, за исключением земельных участков, предоставляемым предприятиям, учреждениям и организациям автомобильного транспорта для осуществления возложенных на них специальных задач по эксплуатации, содержанию, строительству, ремонту зданий, строений, сооружений.

**5.5) максимальная общая площадь объектов капитального строительства на территории земельных участков не устанавливается;**

**5.6) максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства**, размещаемых на территории зоны, - IV (за исключением автовокзалов и объектов внутримуниципального транспорта);

**6.** В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье (соответственно зоне), и ограничений, указанных в главе 3 части II Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, применяется норма акта, имеющего наибольшую юридическую силу.

**СТАТЬЯ 38.7. Градостроительный регламент зоны сельскохозяйственных угодий - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями – СХ.1** (виды разрешенного использования и предельные параметры).

Цель выделения зоны:

- использование и развитие территории сельскохозяйственных угодий, дачных хозяйств и садоводств, личного подсобного хозяйства.

Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка – согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков (Приказа Минэкономразвития России от 01.09.2015 №540) (Приложение 1).

<1> Текстовое наименование вида разрешенного использования земельного участка и его код (числовое обозначение) являются равнозначными

**1. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№п/п** | **Наименование вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** | **Код <1>** |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
| **Основные виды разрешенного использования** | | | |
| 1. | Сельскохозяйственное использование | Ведение сельского хозяйства.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1-1.18, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции. | 1.0. |
| 2. | Растениеводство | пашни, сенокосы, многолетние насаждения;  поля, участки для выращивания сельскохозяйственной продукции. | 1.1. |
| 3. | Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур | пашни, сенокосы, многолетние насаждения;  поля, участки для выращивания сельскохозяйственной продукции. | 1.2. |
| 4. | Овощеводство | пашни, сенокосы, многолетние насаждения;  поля, участки для выращивания сельскохозяйственной продукции;  тепличные и парниковые хозяйства. | 1.3. |
| 5. | Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур | пашни, сенокосы, многолетние насаждения;  поля, участки для выращивания сельскохозяйственной продукции. | 1.4. |
| 6. | Садоводство | пашни, сенокосы, многолетние насаждения;  поля, участки для выращивания сельскохозяйственной продукции. | 1.5. |
| 7. | Выращивание льна и конопли | пашни, сенокосы, многолетние насаждения;  поля, участки для выращивания сельскохозяйственной продукции. | 1.6. |
| 8. | Научное обеспечение городского хозяйства | опытные учебно-производственные и научно-исследовательские участки учреждений высшего профессионального образования и научно-исследовательских институтов сельскохозяйственного направления. | 1.14. |
| 9. | Питомники | тепличные и парниковые хозяйства. | 1.17. |
| 10. | Ведение огородничества | огороды | 13.1. |
| 11. | Ведение дачного хозяйства | дачи;  садоводческие и дачные товарищества. | 13.3. |
| 12. | Земельные участки (территории) общего пользования | озеленение и элементы благоустройства, территории общего пользования;  размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, проездов;  стоянки индивидуального легкового автотранспорта <\*>. | 12.0. |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | | |
| 13. | Коммунальное обслуживание | распределительные пункты и подстанций, трансформаторные подстанции, блок-модульные котельные, насосные станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов;  наземные сооружения линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.);  повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни, водомерные узлы, водозаборные скважины;  очистные сооружения поверхностного стока и локальные очистные сооружения;  канализационные насосные станции;  наземные сооружения канализационных сетей (павильоны шахт, скважины и т.д.);  газораспределительные пункты. | 3.1. |
| 14. | Обеспечение сельскохозяйственного производства | Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения городского хозяйства;  складские объекты. | 1.18. |
| **Условно разрешенные виды использования** | | | |
| 15. | Магазины | объекты розничной торговли <\*>. | 4.4. |
| 16. | Ветеринарное обслуживание | ветеринарные поликлиники, станции без содержания животных <\*>. | 3.10. |
| 17. | Обеспечение сельскохозяйственного производства | предприятия по ремонту сельскохозяйственной техники;  автозаправочные и газонаполнительные станции<\*>;  административные здания, другие вспомогательные строения и сооружения;  гаражи;  стоянки грузового автотранспорта. | 1.18. |
| 18. | Обеспечение внутреннего правопорядка | сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, объекты пожарной охраны <\*>. | 8.3. |

2. Объекты видов использования, отмеченных в пункте 1 настоящей статьи знаком <\*>, могут размещаться только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям улиц, дорог, площадей, проездов, набережных, бульваров, являющихся территориями общего пользования, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.

3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 15 настоящих Правил.

**4. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

**4.1. предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**

**1) минимальная площадь земельных участков:**

для ведения садоводства - 200 квадратных метров;

для ведения огородничества - 100 квадратных метров;

для дачного строительства – 400 квадратных метров;

**для размещения объектов иных видов разрешенного использования – параметр не подлежит ограничению;**

**2) максимальная площадь земельных участков:**

для ведения садоводства - 1000 квадратных метров;

для ведения огородничества - 1500 квадратных метров;

для дачного строительства – 1000 квадратных метров;

**для размещения объектов иных видов разрешенного использования – параметр не подлежит ограничению.**

**4.2 минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**

– минимальный отступ от красной линии улиц – параметр не подлежит ограничению;

– минимальные расстояния до границы соседнего участка - параметр не подлежит ограничению;

**4.3. предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений:**

- 2 этажа.

**4.4. максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**

– 20%.

**5. Иные параметры.**

*Размещение жилых и хозпостроек на земельном участке производится после согласования с органами местного самоуправления и госнадзорными службами в соответствии с действующими нормами и правилами.*

**5.1) максимальная общая площадь объектов капитального строительства** нежилого назначения в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории;

**5.2) максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства**, размещаемых на территории зоны, - IV;

**6.** В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье (соответственно зоне), и ограничений, указанных в главе 3 части II Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, применяется норма акта, имеющего наибольшую юридическую силу.

7. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах планируемых территорий общего пользования, по результатам разработки проектов планировки, проектов межевания и рабочего проектирования автодорог общего пользования, такие земельные участки и объекты капитального строительства подлежат изъятию для муниципальных нужд полностью или частично в соответствии с процедурами, предусмотренными Гражданским, Жилищным и Земельным кодексами. Изъятие земельных участков проводится в составе работ по реализации предложений «Генерального плана Степаниковского сельского поселения». В дальнейшем изменяются границы территориальной зоны.

**СТАТЬЯ 38.8. Градостроительный регламент зоны рекреационного назначения (зоны, занятой городскими лесами, скверами, парками – зеленые насаждения общего пользования) – Р.1** - (виды разрешенного использования и предельные параметры)

Цели выделения зоны:

- сохранение существующего природного ландшафта, зеленых массивов, создание на этих условиях комфорта посещения озелененных территорий;

- обустройство территории для отдыха населения;

- сохранение и развитие зеленых насаждений на территории водоохранных зон;

- сохранение и развитие зеленых насаждений на территории зон охраны источников питьевого водоснабжения;

- сохранение и развитие пляжей и размещения объектов водного спорта;

- сохранение и развитие зеленых насаждений на территории санитарно-защитных зон.

Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка – согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков (Приказа Минэкономразвития России от 01.09.2015 №540) (Приложение 1).

<1> Текстовое наименование вида разрешенного использования земельного участка и его код (числовое обозначение) являются равнозначными

**1.** Нижеприведенные градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства распространяются на земельные участки зоны Р.1 только в случае, если указанные участки не входят в границы территорий общего пользования, выделенных красными линиями, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется и для которых градостроительные регламенты не устанавливаются.

**2. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№п/п** | **Наименование вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** | **Код <1>** |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
| **Основные виды разрешенного использования** | | | |
| 1. | Отдых (рекреация) | зеленые насаждения;  пляжи;  зеленые насаждения, выполняющие специальные функции (озеленение санитарно-защитных зон). | 5.0. |
| 2. | Спорт | зеленые насаждения;  пляжи;  парки, скверы;  открытые спортивные сооружения. | 5.1. |
| 3. | Природно-познавательный туризм | зеленые насаждения;  пляжи;  экотропы;  кемпинги. | 5.2. |
| 4. | Туристическое обслуживание | пансионаты, туристические гостиницы, кемпинги, дома отдыха, не оказывающих услуги по лечению. | 5.2.1. |
| 5. | Охота и рыбалка | зеленые насаждения;  пляжи;  базы отдыха. | 5.3. |
| 6. | Причалы для маломерных судов | зеленые насаждения;  пляжи;  причалы, эллинги. | 5.4. |
| 7. | Поля для гольфа или конных прогулок | зеленые насаждения;  пляжи;  поля для гольфа. | 5.5. |
| 8. | Земельные участки (территории) общего пользования | парки, скверы, озеленение и элементы благоустройства, территории общего пользования;  размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства;  стоянки индивидуального легкового автотранспорта <\*>. | 12.0. |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | | |
| 9. | Коммунальное обслуживание | распределительные пункты и подстанций, трансформаторные подстанции, блок-модульные котельные, насосные станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов;  наземные сооружения линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.);  повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни, водомерные узлы, водозаборные скважины;  очистные сооружения поверхностного стока и локальные очистные сооружения;  канализационные насосные станции;  наземные сооружения канализационных сетей (павильоны шахт, скважины и т.д.);  газораспределительные пункты. | 3.1. |
| **Условно разрешенные виды использования** | | | |
| 10. | Обеспечение внутреннего правопорядка | сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, объекты пожарной охраны <\*>. | 8.3. |
| 11. | Обслуживание автотранспорта | стоянки индивидуального легкового автотранспорта <\*> | 4.9. |
| 12. | Религиозное использование | культовые объекты – церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, монастыри, молельные дома);  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища). | 3.7. |

**3.** Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 15 настоящих Правил.

**4.** Основные и условно разрешенные виды использования могут быть допущены, если их применение не сопровождается сокращением площади зеленых насаждений в границах района зонирования (части территориальной зоны Р.1 в замкнутых границах), при условии выполнения компенсационного озеленения.

**5. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

**5.1. предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**

**1) минимальная площадь земельных участков:**

параметр не подлежит ограничению**;**

**2) максимальная площадь земельных участков:**

параметр не подлежит ограничению**.**

**5.2 минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**

– минимальное расстояние от границ территории парка до границ территории жилой застройки – 30 м;

– расстояние от зданий и сооружений до ствола дерева – 5,0 м, до кустарника – 1,5 м;

– расстояние от сетей газопровода, канализации до ствола дерева – 5,0 м;

– расстояние от тепловой сети до ствола дерева – 3,0 м, до кустарника – 2,0 м;

– расстояние от сетей водопровода - до ствола дерева – 5,0 м;

– расстояние от силового кабеля и кабеля связи - до ствола дерева – 2,0 м, до кустарника – 2,0 м.

**5.3. предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений:**

- 2 этажа.

**5.4. максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**

– 5%.

**6. Иные параметры.**

Общий баланс территории природных ландшафтов составляет:

– зеленые насаждения – 93 - 97%;

– дорожная сеть – 2 - 5%;

– обслуживающие сооружения и хозяйственные постройки – 2%.

**6.1) максимальная общая площадь объектов капитального строительства** нежилого назначения в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

**7.** Дорожную сеть рекреационных территорий (дороги, аллеи, тропы) следует трассировать по возможности с минимальными уклонами в соответствии с направлениями основных путей движения пешеходов и с учетом определения кратчайших расстояний к остановочным пунктам, игровым и спортивным площадкам. Ширина дорожки должна быть кратной 0,75 м (ширина полосы движения одного человека).

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

**9.** В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 3 части II настоящих Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

# ПРИЛОЖЕНИЯ