

**Муниципальное образование город Бузулук Оренбургской области**

**V созыв**

**ГОРОДСКОЙ СОВЕТ ДЕПУТАТОВ**

г. Бузулук

**РЕШЕНИЕ**

\_\_04.02.2019 г.\_\_\_\_ №\_491\_\_\_

О внесении изменений

в Правила землепользования и

застройки города Бузулука

В соответствии со статьями 31 – 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 16 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», на основании статьи 25 Устава города Бузулука, заключения о результатах публичных слушаний от 28.12.2018 № 324 городской Совет депутатов решил:

1. Внести изменения в Правила землепользования и застройки города Бузулука, утвержденные решением городского Совета депутатов от 28.09.2011 № 177, согласно приложению.

2. Настоящее решение вступает в силу после официального опубликования в газете «Российская провинция» и подлежит официальному опубликованию на правовом интернет-портале Бузулука БУЗУЛУК-ПРАВО.РФ, размещению на официальном сайте администрации города Бузулука www.бузулук.рф.

3. Настоящее решение подлежит включению в областной регистр муниципальных нормативных правовых актов.

4. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на постоянную депутатскую комиссию по экономическим вопросам.

Председатель городского

Совета депутатов Н.И. Бергман

Глава города С.А. Салмин

Разослано: в дело, Бузулукской межрайонной прокуратуре, постоянной депутатской комиссии по экономическим вопросам, Управлению градообразования и капитального строительства города Бузулука, Обществу с ограниченной ответственностью «Информправо плюс», МБУК г. Бузулука «ГЦБС», отделу пресс-службы Управления внутренней политики администрации города Бузулука, редакции газеты «Российская провинция»

Приложение к решению

городского Совета депутатов

от 04.02.2019 г. № \_491\_\_\_\_

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**ГОРОДА БУЗУЛУКА**

**СОСТАВ МАТЕРИАЛОВ**

**ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**ГОРОДА БУЗУЛУКА**

**А. Текстовые материалы**

Часть 1. Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений

Часть 2. Регулирование землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования

Часть 3. Регулирование землепользования и застройки в зонах с особыми условиями использования территории

**Б. Графические материалы**

Карта градостроительного зонирования

Схема зон с особыми условиями использования

Историко-архитектурный план (схема границ территории)

Историко-архитектурный план (схема ценностных характеристик)

Историко-культурный опорный план

Историко-культурный опорный план. Фрагменты

# ВВЕДЕНИЕ

«Правила землепользования и застройки города Бузулука» (далее – Правила) являются муниципальным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06 октября 2003 года №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Оренбургской области, города Бузулука.

Правила разработаны в соответствии с Генеральным планом муниципального образования город Бузулук Оренбургской области, (далее – Генплан), утверждённого Решением городского Совета депутатов от 26.12.2006 № 906 (с изменениями от 23.12.2016 №171).

Правила являются частью системы правовых документов, регулирующих использование территории при осуществлении градостроительной деятельности.

В Правилах обозначены главные, принципиальные условия и требования к видам и формам использования земельных участков, позволяющие избегать конфликтных ситуаций как отдельных землепользователей между собой, так и землепользователей с органами местного самоуправления.

Разработка Правил не регламентируется специальной инструкцией, подобно тому, как регламентируется разработка градостроительной документации.

При разработке градостроительного зонирования, системы градостроительных регламентов и порядка применения Правил использованы аналоги, разработанные для других городов, а также методические рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки, разработанные фондом «Институт экономики города» и фондом «Градостроительные реформы».

Правила состоят из отдельных смысловых блоков, в которых определены:

- порядок применения Правил;

- правовые основы регулирования градостроительной деятельности в городе Бузулуке, в том числе – полномочия администрации города в организации этого процесса и градостроительной подготовке территории;

- градостроительное зонирование и регламенты разрешённого использования территории в каждом из видов территориальных зон;

- зонирование территории по наличию факторов, определяющих особые условия использования территорий и регламенты ограничений использования территории под влиянием этих факторов.

Непреложным принципом разработки Правил является опора в вопросах зонирования и регламентации градостроительной деятельности только на действующую, утверждённую в установленном порядке документацию как градостроительную, так и нормативно-правовую.

Одними из главных документов обоснования регламентов и параметров использования территории и установления ограничений в настоящих Правилах являются:

- Региональные нормативы градостроительного проектирования Оренбургской области, разработанные в соответствии с законодательством Российской Федерации и Оренбургской области и утверждённые Постановлением Правительства Оренбургской области от 06.06.2016 № 389-п. Нормативы конкретизируют и развивают основные положения действующих федеральных норм;

Правила не являются предметом проектирования, но их разработка напрямую связана с наличием документации о территориальном планировании города Бузулука.

Правила не относятся к документам территориального планирования, поэтому не содержат рекомендаций по размещению конкретных объектов капитального строительства. Такие вопросы решаются в генеральном плане города и последующих проектах планировки и межевания территории, равно как и вопросы регулирования транспортных потоков.

Переход к регулированию на основе местного нормативного правового акта – «Правил землепользования и застройки» (в отличие от ведомственной, как правило, секретной градостроительной документации) открывает ряд существенных возможностей:

- для российских и иностранных граждан – беспрепятственно получать юридически значимую информацию о том, где и по какому назначению можно использовать земельные участки в различных районах города и о порядке их застройки. Выполнение этого требования повышает привлекательность города для инвесторов, информированность граждан о планах развития, активизирует их участие в принятии соответствующих решений;

- для инвесторов и застройщиков – приобретать права долгосрочного владения на сформированные земельные участки (в виде права долгосрочной аренды или права собственности) в начале или на ранних стадиях инвестиционно-строительного процесса, до того, как будут сделаны значительные вложения в разработку, а затем и в реализацию полномасштабных проектов строительства. Выполнение этого требования открывает дорогу системе ипотечного кредитования строительства под залог земельных участков и тем самым увеличивает приток инвестиций в обустройство городской территории.

- для собственников недвижимости – изменять назначение объекта недвижимости (в определённых предустановленных пределах) в процессе его эксплуатации, сообразуясь с меняющейся конъюнктурой рынка. Выполнение этого требования позволяет использовать недвижимость наиболее эффективным и прибыльным образом, повышать ее стоимость;

- для органов местного самоуправления – четко разграничить полномочия и установить необходимые процедурные регламенты, снять неопределённость федерального и регионального законодательства применительно к конкретному месту, традициям сообщества, на правовой основе отстаивать интересы городского сообщества, намного более эффективно использовать судебные процедуры, опираясь на Правила как на муниципальный нормативный правовой акт;

- для органов, регулирующих различные подсистемы рынка недвижимости – использовать информацию, произведенную в рамках системы регулирования землепользования и застройки в части описания сформированных объектов недвижимости, в системе государственной регистрации прав на недвижимое имущество, в системе оценки земли в целях налогообложения. Такая информационная связь позволит уменьшить содержательную неопределённость нормативных актов, регулирующих отдельные подсистемы рынка, повысить их взаимную согласованность и эффективность функционирования.

Особенностью настоящих Правил является то, что этот документ в соответствии с действующим законодательством подлежит периодическому обновлению в зависимости от меняющейся градостроительной ситуации, возможных изменений границ муниципального образования, состояния нормативно-правовой базы и других объективных причин. В связи с этим Градостроительный кодекс Российской Федерации предусматривает специальную процедуру по внесению изменений в Правила.

1. **Порядок применения** **правил землепользования и застройки** **и внесения в них изменений**
2. **Общие положения**
3. **Основные понятия и термины, используемые в Правилах землепользования и застройки**

Понятия «муниципальное образование», «муниципальное образование город Бузулук Оренбургской области», «город Бузулук», «город», «городской округ» по тексту Правил землепользования и застройки города Бузулука используются как равнозначные.

Понятия и термины используемые в Правилах землепользования и застройки города Бузулука применяются в том значении, в каком они установлены действующим законодательством Российской Федерации.

1. **Назначение и правовые основания Правил землепользования и застройки**

1. Правила землепользования и застройки города Бузулука (далее по тексту – Правила) являются правовым документом, назначение и содержание которого определены в статье 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Правила разработаны в целях:

- создания условий для устойчивого развития территории муниципального образования, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

- создания условий для планировки территории муниципального образования;

- обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

- создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

3. Правила разработаны в соответствии с:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации;

- Земельным кодексом Российской Федерации;

- Водным кодексом Российской Федерации;

- Лесным кодексом Российской Федерации;

- Федеральным законом от 6 октября 2003 г. №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;

- Федеральным законом от 25 июня 2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

- Федеральным законом от 10 января 2002 г. №7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;

- Федеральным законом от 30 марта 1999 г. №52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;

- иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации;

- законами и нормативными правовыми актами Оренбургской области;

- Уставом города Бузулука;

- муниципальными нормативными правовыми актами.

4. Правила разработаны с учетом Генерального плана муниципального образования город Бузулук Оренбургской области, утверждённого Решением городского Совета депутатов от 26.12.2006 № 906 (с изменениями от 23.12.2016 № 171).

5. Утверждение Правил, в соответствии со статьей 16 Федерального закона от 06.10.2003 № 131 – ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» отнесено к вопросам местного значения городского округа.

6. Настоящие Правила обязательны для исполнения на территории муниципального образования город Бузулук Оренбургской области.

7. Настоящие Правила регламентируют деятельность в отношении:

- градостроительного зонирования территории муниципального образования город Бузулук Оренбургской области и установлению градостроительных регламентов по видам разрешенного использования с учетом особых условий ее использования, а также параметров строительного изменения объектов капитального строительства;

- разделения (межевания) городской территории на земельные участки, образуемые как объекты недвижимости с фиксированными границами путем разработки, согласования и утверждения проектов планировки, межевания;

- разработки и утверждения проектной документации на объект капитального строительства, реконструкции;

- выдаче разрешения на строительство, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

- предоставление земельных участков гражданам и юридическим лицам;

- подготовки оснований и условий для принятия решений об изъятии земельных участков для муниципальных нужд, а также для установления сервитутов;

- обеспечения открытости и доступности для граждан и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам;

- внесения изменений в настоящие Правила;

- иных действий, связанных с регулированием землепользования и застройки на территории муниципального образования.

8. Правила применяются в равной степени ко всем участкам, расположенным в границах территориальных зон.

1. **Структура Правил**

Правила включают в себя текстовые и графические материалы.

**1.Текстовые материалы** Правил содержат три части:

**Часть 1. Порядок применения Правил и внесения в них изменений** посвящена общим положениям, процедурным вопросам применения Правил, и отступления от них, вопросам о внесении изменений в Правила.

**Часть 2. Регулирование землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования** – содержит обоснование установления территориальных зон и регламенты разрешенного использования земельных участков, а также предельные параметры объектов капитального строительства в пределах этих участков.

**Часть 3. Регулирование землепользования и застройки в зонах с особыми условиями использования территорий**– содержит всю необходимую для работы с Правилами информацию об ограничении использования земельных участков в границах таких зон.

**2. Графические материалы**

Правил состоят из схем определяющих градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков, с учетом зон с особыми условиями использования территории.

Карта градостроительного зонирования

Схема зон с особыми условиями использования

Историко-архитектурный план (схема границ территории)

Историко-архитектурный план (схема ценностных характеристик)

Историко-культурный опорный план

Историко-культурный опорный план. Фрагменты

1. **Градостроительный регламент**

1. Градостроительный регламент определяет правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью участков и используется в процессе возведения и эксплуатации объектов капитального строительства.

2. Правилами установлены два типа регламентов:

I тип – **основные** регламенты разрешённого использования земельного участка и объекта недвижимости. Содержат перечень видов использования участка, вытекающих из его функционального назначения, определённого градостроительной документацией.

II тип – **дополнительные** регламенты градостроительной деятельности в зонах с особыми условиями использования территории. Содержат перечень запретов и ограничений,

обусловленных наличием в пределах территориальных зон факторов, перечисленных в главе 12 Правил.

1. **Открытость и доступность информации о Правилах землепользования и застройки**

1. Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические и иные документы, являются открытыми для всех физических, юридических, а также должностных лиц и публикуются в порядке, установленном для официального опубликования нормативных правовых актов города Бузулука и размещаются на официальном сайте администрации города Бузулука в сети Интернет.

Утвержденные правила подлежат размещению в федеральной государственной информационной системе территориального планирования не позднее, чем по истечении десяти дней с даты утверждения указанных Правил.

2. Администрация города Бузулука обеспечивает:

- возможность ознакомления с настоящими Правилами в Управлении градообразования и капитального строительства города Бузулука;

- предоставление Управлением градообразования и капитального строительства города Бузулука заинтересованным лицам информации, которая содержится в Правилах, в соответствии с действующим законодательством.

3. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с законодательством и в порядке, определённом Уставом города Бузулука и муниципальными нормативными правовыми актами.

1. **Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки**

1. Настоящие Правила регулируют отношения, возникающие по поводу землепользования и застройки, физических и юридических лиц, которые:

- обращаются в орган местного самоуправления с заявлением о предоставлении земельного участка (земельных участков) под существующими зданиями, строениями, сооружениями;

- участвуют в аукционах по предоставлению права аренды на земельные участки, сформированные из состава земель, находящихся в государственной неразграниченной или муниципальной собственности, в целях нового строительства;

- обращаются в администрацию городского округа с заявлением о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для нового строительства, реконструкции из состава земель, находящихся в государственной неразграниченной или муниципальной собственности;

- являясь правообладателями земельных участков, иных объектов недвижимости, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения объектов капитального строительства;

- являясь собственниками помещений в многоквартирных домах, по своей инициативе обеспечивают действия по формированию земельных участков многоквартирных домов;

- осуществляют иные действия в соответствии с законодательством в области землепользования и застройки.

2. К иным действиям в области землепользования и застройки отнесены, в частности:

- возведение некапитальных строений на земельных участках общего пользования, не подлежащих приватизации и передаваемых в аренду;

- переоформление одного вида ранее предоставленного права на земельные участки на другой вид права, в том числе переоформление права пожизненного наследуемого владения или права бессрочного пользования на право собственности и другие виды, предусмотренные законодательством;

- иные действия, связанные с землепользованием и застройкой.

**Статья 7. Действие Правил по отношению к документации по планировке территории, утвержденной в установленном порядке до введения в действие Правил**

1. Глава города Бузулука в установленном порядке принимает решения:

- о подготовке предложений о внесении изменений в Правила землепользования и застройки, в связи с выявленным несоответствием их генеральному плану города Бузулука, возникшим в результате внесения в такой генеральный план изменений;

- о приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной и нереализованной документации по планировке территории, в том числе в части установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов;

- о подготовке новой документации по планировке территории, которая после утверждения в установленном порядке может послужить основанием для подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части уточнения, изменения состава и границ территориальных зон, видов разрешенного использования, предельных параметров разрешенного строительства применительно к соответствующим территориальным зонам.

2. Внесение изменений в генеральный план города, утверждение иных документов территориального планирования (Российской Федерации, Оренбургской области) и планировки (применительно к территории города Бузулука), внесение изменений в такие документы, утверждение новой документации по планировке территории являются основаниями для внесения изменений в Правила в соответствии с процедурой, установленной Градостроительным [кодексом](consultantplus://offline/ref=593E88021C1E7A58C8D7C59BF2F00B74844E290BD112614D59069C0033GCo8G) Российской Федерации.

**Статья 8. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам**

1. Принятые до вступления в силу настоящих Правил муниципальные правовые акты по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Разрешительные и распорядительные акты органа местного самоуправления города Бузулука об установлении права на использование земельных участков и объектов капитального строительства, правоустанавливающие документы на земельные участки и объекты капитального строительства, выданные физическим и юридическим лицам до вступления в силу настоящих Правил, являются действительными при условии, что их срок действия не истек.

3. Отношения по поводу самовольного занятия и использования земельных участков регулируется нормами гражданского, земельного и административного законодательства. Ответственность за самовольное занятие и использование земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 7.1. Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, пунктом 2 статьи 76 Земельного кодекса Российской Федерации.

4. Отношения по поводу самовольного строительства, использования самовольных построек регулируются нормами гражданского и административного законодательства. Последствия совершения самовольной постройки устанавливаются в соответствии со статьей 222 Гражданского кодекса Российской Федерации. Ответственность за нарушение установленного порядка строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства, ввода его в эксплуатацию устанавливается в соответствии со статьей 9.5. Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

**Статья 9. Земельные участки и объекты, не соответствующие градостроительному регламенту**

1. Земельный участок и прочно связанные с ним объекты недвижимости, существовавшие до вступления в силу настоящих Правил, являются в соответствии с пунктом 4 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации, не соответствуют установленному градостроительному регламенту территориальных зон в случае, если:

- виды их использования не входят в перечень видов разрешенного использования;

- их размеры не соответствуют предельным значениям, установленным градостроительным регламентом.

2. В соответствии с пунктом 8 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

3. Реконструкция объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

4. В случае, если использование земельных участков и объектов капитального строительства, несоответствующих регламенту, продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

5. Самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные, созданные без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

.

1. **Порядок применения Правил**
2. **Сфера применения Правил**

1. Настоящие Правила применяются в качестве правового основания при решении следующих вопросов и действий в сфере градостроительных отношений на территории муниципального образования город Бузулук Оренбургской области:

- подготовки на основе документов территориального планирования города (генерального плана) проектов планировки и межевания отдельных его структурных единиц;

- разработки и согласование проектной документации для строительства, реконструкции объекта капитального строительства;

- подготовки решений об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, а также для установления публичных сервитутов;

- иных вопросов и действий, связанных с реализацией прав и обязанностей физических и юридических лиц, а также полномочий органов местного самоуправления в сфере землепользования и застройки.

1. **Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления**

1. Органами местного самоуправления, регулирующими землепользование и застройку в городе Бузулуке в части соблюдения настоящих Правил, являются:

- Городской Совет депутатов муниципального образования город Бузулук Оренбургской области - утверждает генеральный план городского округа, правила землепользования и застройки городского округа, перспективные градостроительные программы;

- Глава города Бузулука - высшее должностное лицо муниципального образования город Бузулук Оренбургской области;

- администрация города Бузулука - владеет, пользуется и распоряжается имуществом, находящимся в муниципальной собственности, в том числе муниципальными землями, в соответствии с федеральным и областным законодательством, правовыми актами городского Совета, Главы города.

2. К полномочиям городского Совета депутатов в области градостроительной деятельности относятся:

- утверждение документов территориального планирования городского округа;

- утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;

- утверждение правил землепользования и застройки и внесение в них изменений

- и иные полномочия, определенные законодательством Российской Федерации, Оренбургской области, [Уставом](consultantplus://offline/ref=5E8CB1736465DB9A7180F0A992EDF822CA4ED7B1B238E9C1FC11643B488FDE73nCH8J) муниципального образования город Бузулук Оренбургской области и муниципальными правовыми актами.

3. Администрация городского округа осуществляет все исполнительно-распорядительные полномочия по вопросам местного значения муниципального образования в соответствии с федеральным и областным законодательством, правовыми актами городского Совета, Главы городского округа.

4. В соответствии с федеральным законодательством и законодательством Оренбургской области до разграничения государственной собственности на землю администрация города Бузулука осуществляет на территории муниципального образования город Бузулук распоряжение земельными участками в рамках предоставленных полномочий.

5. После разграничения государственной собственности на землю администрация города Бузулука осуществляет управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности в полном объеме.

6. Регулирование и контроль землепользования и застройки со стороны администрации города Бузулука осуществляют следующие отраслевые (функциональные) органы:

- Управление градообразования и капитального строительства города Бузулука;

- иные органы, уполномоченные регулировать и контролировать земельные отношения в городе Бузулуке.

7. Органы местного самоуправления, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку:

- представляют заключения и информацию по запросу Главы города Бузулука и Комиссии по землепользованию и застройке города Бузулука по вопросам, вынесенным на публичные слушания;

- участвуют в регулировании землепользования и застройки в рамках своих полномочий в соответствии с законодательством Российской Федерации и правовыми актами органов государственной власти Оренбургской области и правовыми актами органов местного самоуправления города Бузулука.

8. Управление градообразования и капитального строительства города Бузулука (далее - УГиКС) по вопросам применения настоящих Правил осуществляет полномочия, предусмотренные [решением](consultantplus://offline/ref=5E8CB1736465DB9A7180F0A992EDF822CA4ED7B1B238ECCBFE11643B488FDE73nCH8J) городского Совета депутатов города Бузулука от 29.01.2013 № 361 и иными муниципальными правовыми актами.

1. **Комиссия по землепользованию и застройке города Бузулука**

1. Для разработки Правил постановлением администрации города утверждаются состав и порядок деятельности комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки (далее - Комиссия), которая может выступать организатором общественных обсуждений или публичных слушаний при их проведении.

2. Комиссия является постоянно действующим совещательным органом при администрации города Бузулука. Комиссия в своей деятельности руководствуется Конституцией Российской Федерации, нормативными правовыми актами Российской Федерации, Оренбургской области и муниципального образования город Бузулук, а также Положением.

3. Комиссия осуществляет следующие действия:

- участвует в осуществлении контроля за соблюдением Правил землепользования и застройки города Бузулука всеми субъектами градостроительной (строительной) деятельности;

- рассматривает заявления на получение разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства и подготавливает заключения;

- рассматривает заявления о разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и подготавливает заключения;

- рассматривает заявления на предоставление земельных участков для строительства и строительство объектов, требующих специальных согласований;

- информирует о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний при осуществлении градостроительной деятельности;

- проводит общественные обсуждения или публичные слушания при осуществлении градостроительной деятельности;

- организует подготовку предложений о внесении дополнений и изменений в Правила, а также проектов местных нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил;

- решает иные задачи, связанные с регулированием землепользования и застройки.

4. В состав Комиссии входят руководители (заместители руководителей), специалисты структурных подразделений администрации города Бузулука, обладающих полномочиями по социально-экономическому и территориальному планированию, регулированию землепользования и застройки.

В состав Комиссии включаются также:

- депутаты городского Совета депутатов муниципального образования город Бузулук Оренбургской области и депутаты Законодательного Собрания Оренбургской области, избранные по соответствующим одномандатным избирательным округам (по согласованию);

- представители предприятий, учреждений и общественных организаций.

В состав Комиссии могут включаться представители государственных органов контроля и надзора.

1. **Регулирование землепользования и застройки Государственным уполномоченным органом по охране и использованию памятников истории и культуры**

1. Функции уполномоченного органа в сфере государственной охраны объектов культурного наследия на территории Оренбургской области осуществляет Министерство культуры и внешних связей Оренбургской области (далее - Госорган) в рамках полномочий, определенных Положением, утвержденным указом Губернатора Оренбургской области.

2. Границы ведения Госоргана в области охраны и использования памятников истории и культуры в части указанного контроля определяются границами зон действия ограничений, отображенными на схеме зон охраны памятников истории и культуры в составе настоящих Правил.

Управление градообразования и капитального строительства города бузулука обеспечивает сохранение, использование и популяризацию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), находящихся в собственности муниципального образования город Бузулук Оренбургской области.

1. **Резервирование земельных участков для государственных или муниципальных нужд**

1. В соответствии со статьями 11, 49, 70.1 Земельного кодекса Российской Федерации резервирование и последующее изъятие, земельных участков для муниципальных нужд относится к полномочиям органов местного самоуправления.

2. Порядок резервирования земельных участков для государственных или муниципальных нужд определяется Правительством Российской Федерации (от 22 июля 2008 г. № 561 «О некоторых вопросах, связанных с резервированием земель для государственных или муниципальных нужд».

3. Решение о резервировании земель принимается на основании следующих документов:

- документации по планировке территории;

- документов территориального планирования в случаях создания особо охраняемых природных территорий, размещения объектов обороны и безопасности;

- государственных программ геологического изучения недр, воспроизводства минерально-сырьевой базы и рационального использования недр, утвержденные в установленном порядке.

4. Решение о резервировании земельных участков должно содержать:

а) цели и сроки резервирования земель;

б) реквизиты документов, в соответствии с которыми осуществляется резервирование земель;

в) ограничения прав на зарезервированные земельные участки, устанавливаемые в соответствии с Земельным [кодексом](consultantplus://offline/ref=CE1BC06F6722906488B9F10AC36CBCD98396A5C55FD4F45AF9E846679B4392D564928121B1F2C58165i3E) Российской Федерации и другими федеральными законами, необходимые для достижения целей резервирования земель;

г) сведения о месте и времени ознакомления заинтересованных лиц со схемой резервируемых земель, а также перечнем кадастровых номеров земельных участков, которые полностью или частично расположены в границах резервируемых земель.

К решению прилагается:

а) схема резервируемых земель;

б) перечень кадастровых номеров земельных участков, которые полностью или частично расположены в границах резервируемых земель.

5. Резервирование земель для государственных и муниципальных нужд может повлечь за собой предусмотренные Земельным кодексом Российской Федерации ограничения прав собственников, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков.

1. **Особенности использования земельных участков**
2. **Право ограниченного пользования земельным участком (установление публичных сервитутов)**

1. Установление сервитутов производится без изъятия земельных участков. Сервитут может быть частным или публичным.

2. Сервитут устанавливается в соответствии с Гражданским законодательством.

3. Публичный сервитут в соответствии со статьей 23 Земельного кодекса Российской Федерации устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

4. Публичные сервитуты могут устанавливаться для:

- прохода или проезда через земельный участок, в том числе в целях обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе;

- использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;

- размещения на земельном участке межевых знаков, геодезических пунктов государственных геодезических сетей, гравиметрических пунктов, нивелирных пунктов и подъездов к ним;

- проведения дренажных работ на земельном участке;

- забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя;

- прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;

- сенокошения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;

- использования земельного участка в целях охоты, рыболовства, аквакультуры (рыбоводства);

- временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ.

5. Сервитут может быть срочным или постоянным. Срок установления публичного сервитута в отношении земельного участка, расположенного в границах земель, зарезервированных для государственных или муниципальных нужд, не может превышать срок резервирования таких земель.

6. Лица, права и законные интересы которых затрагиваются установлением сервитута, могут осуществлять защиту своих прав в судебном порядке.

7. Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=C16F70715758CCBE1714BD78BC03D3D16948DAE96277BBC6184D8800C50Cd3F) от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

1. **Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

2. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

3. Решение об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах территорий, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимается в соответствии с федеральными законами.

1. **Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее – разрешение на условно разрешённый вид использования) направляет заявление о предоставлении указанного разрешения в Комиссию.

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях в порядке, установленном статей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и с учетом положений статьи 5.1 вышеуказанного Кодекса.

3. В случае, если условно разрешённый вид/виды использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, общественные обсуждения, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

4. Организатор общественных обсуждений или публичных слушаний направляет сообщения о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

5. Срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний со дня оповещения жителей города Бузулука об их проведении до дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний определяется Уставом города Бузулука и решением городского Совета депутатов составляет не более одного месяца.

6. На основании заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе города Бузулука.

7. Глава города Бузулука на основании указанных в части 6 ст. 17 настоящих Правил рекомендаций, в течении трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов и размещается на официальном сайте города Бузулука в сети информационных телекоммуникаций «Интернет».

8. Расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

9. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в правила землепользования и застройки порядке после проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения общественных обсуждений или публичных слушаний.

10. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

1. **Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельного количества этажей, предельной высоты зданий, строений, сооружений и требований к архитектурным решениям объектов капитального строительства в границах территорий исторических поселений федерального или регионального значения города Бузулука не допускается.

3. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в Комиссию заявление о предоставлении такого разрешения.

4. Проект решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном [статьей 5.1](consultantplus://offline/ref=7423C2BDFD3076F14B49143B82F26592DF01A263EED9E47BCD122E6C242533EB80BA30494814NEsBG) Градостроительного Кодекса Российской Федерации с учетом положений [статьи 39](consultantplus://offline/ref=7423C2BDFD3076F14B49143B82F26592DF01A263EED9E47BCD122E6C242533EB80BA304A4914E919N7s1G) вышеуказанного кодекса. Расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

5. На основании заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе города Бузулука.

6. Глава города Бузулука в течение семи дней со дня поступления указанных в [части 5](consultantplus://offline/ref=0E5AFB6B66886CB7F17984AA697974A5174E603158D949DE4431C1FE2C78BECA04E530D1194C4182zAB6H) ст. 18 настоящих Правил рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

7. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства или реконструкции объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

8. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не допускается, если такое отклонение не соответствует ограничениям использования объектов недвижимости, установленным на приаэродромной территории.

1. **ОБЩиЕ требования к документации пО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**
2. **Подготовка документации по планировке территории органов местного самоуправления**

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

1.1. Подготовка документации по планировке территории в целях размещения объекта капитального строительства является обязательной в случаях, установленных статьей 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Видами документации по планировке территории являются:

- проект планировки территории;

- проект межевания территории.

3. Подготовка графической части документации по планировке территории осуществляется:

1) в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости;

2) с использованием цифровых топографических карт, цифровых топографических планов, требования к которым устанавливаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

4. Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию, состав которых определяется Градостроительным [кодексом](consultantplus://offline/ref=B8F6CFA87AC22EA3B664277896D8385D6C1EEAAE87E64599B22DA5C31CY47EK) Российской Федерации.

5. Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территорий, за исключением случаев предусмотренных законодательством Российской Федерации.

6. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется в составе проектов планировки территорий или в виде отдельного документа.

7. Проект межевания территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по обоснованию этого проекта, состав которых определяется статьей 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

7.1. Исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории осуществляется образование земельных участков в случаях, предусмотренных [статьей 11.3](consultantplus://offline/ref=B8F6CFA87AC22EA3B664277896D8385D6C1EEBA58BE94599B22DA5C31C4E0BB5C6DE63B211Y57EK) Земельного кодекса Российской Федерации.

1. **Строительные изменения объектов недвижимости**
2. **Право на строительные изменения объектов недвижимости**

Правообладатели земельных участков, иных объектов недвижимости, их доверенные лица вправе производить строительные изменения объектов недвижимости.

Право на строительные изменения недвижимости может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, за исключением случаев, установленных частью 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

1. **Подготовка проектной документации**

1. Назначение, состав, содержание, порядок подготовки и утверждения проектной документации определен Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Не допускается подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

В соответствии с п. 6 статьи 47 Градостроительного кодекса Российской Федерации виды инженерных изысканий, порядок их выполнения для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также состав и форма материалов и результатов инженерных изысканий, порядок формирования и ведения государственного фонда материалов и данных инженерных изысканий с учетом потребностей информационных систем обеспечения градостроительной деятельности устанавливаются Правительством Российской Федерации.

3. На основании п. 5 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации лицом, осуществляющим подготовку проектной документации, может являться застройщик либо индивидуальный предприниматель или юридическое лицо, заключившие договор подряда на подготовку проектной документации. Лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, несет ответственность за качество проектной документации и ее соответствие требованиям технических регламентов. Застройщик вправе выполнить подготовку проектной документации самостоятельно при условии, что он является членом саморегулируемой организации в области архитектурно-строительного проектирования, либо с привлечением иных лиц по договору подряда на подготовку проектной документации.

4. Осуществление подготовки проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи). Застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

5. Материалы, содержащиеся в проектной документации, являются одним из оснований для выдачи разрешения на строительство, кроме случаев, определенных законодательством о градостроительной деятельности, когда разрешение на строительство не требуется.

6. Проектная документация подготавливается применительно к зданиям, строениям, сооружениям и их частям, создаваемым или реконструируемым в границах образованного земельного участка на основании градостроительного плана земельного участка.

7. Подготовку проектной документации вправе осуществлять лица, указанные в части 5 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В случае, если подготовка проектной документации осуществляется индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом на основании договора подряда на подготовку проектной документации, заключенного с застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, региональным оператором, застройщик, технический заказчик, лицо, ответственное за эксплуатацию здания, сооружения, региональный оператор обязаны предоставить таким индивидуальному предпринимателю или юридическому лицу документы, указанные в части 6 статьи 48 Градостроительного кодекса РФ.

8. Технические условия подготавливаются и предоставляются в соответствии с Правилами определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.02.2006 № 83, а также в соответствии с Правилами подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям газораспределения, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 30.12.2013 № 1314.

9. Организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана обеспечить правообладателю земельного участка в установленные сроки подключение построенного или реконструированного объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в соответствии с техническими условиями и информацией о плате за подключение, предоставленными правообладателю земельного участка.

10. Проектная документация опасных производственных объектов, определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, особо опасных, технически сложных, уникальных объектов, объектов обороны и безопасности также должна содержать перечень мероприятий по гражданской обороне, мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, мероприятий по противодействию терроризма.

11. Проектная документация утверждается застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, или региональным оператором. В случаях, предусмотренных 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, застройщик или технический заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на экспертизу. При этом проектная документация утверждается застройщиком или техническим заказчиком при наличии положительного заключения экспертизы проектной документации.

1. **Согласование проектной документации**

Согласование проектной документации применительно к объектам капитального строительства и их частям осуществляется в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

1. **Государственная экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий**

1. Проектная документация объектов капитального строительства и результаты инженерных изысканий, выполняемых для подготовки такой документации, подлежит государственной экспертизе, за исключением проектной документации, указанной в части 2, 3, 3.1 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Государственная экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий проводятся федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Оренбургской области, уполномоченными на проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, или подведомственным органом – государственными бюджетными или автономными учреждениями, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

1. **Разрешение на строительство**

Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, осуществляется в соответствии со ст. 51, 51.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

1. **Строительство, реконструкция, объектов капитального строительства**

1. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности безопасности таких объектов, регулируется статьей 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации, другими федеральными законами и принятыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами Российской Федерации, настоящими Правилами.

2. Лицом, осуществляющим строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства, может являться застройщик либо индивидуальный предприниматель или юридическое лицо, заключившие договор строительного подряда. Лицо, осуществляющее строительство, обеспечивает соблюдение требований проектной документации, технических регламентов, техники безопасности в процессе указанных работ и несет ответственность за качество выполненных работ и их соответствие требованиям проектной документации.

1. **Осуществление строительного контроля и государственного строительного надзора**

1. Строительный контроль проводится в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации (в том числе решениям и мероприятиям, направленным на обеспечение соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов), требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, а также разрешенному использованию земельного участка и ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

2. Строительный контроль проводится лицом, осуществляющим строительство. В случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора строительного подряда строительный контроль проводится также застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, или региональным оператором либо привлекаемыми ими на основании договора индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом. Застройщик или технический заказчик по своей инициативе может привлекать лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, для проверки соответствия выполняемых работ проектной документации.

3. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта проводится государственный строительный надзор в соответствии со статьей 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. В границах городского округа государственный строительный надзор осуществляется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти и уполномоченным органом исполнительной власти Оренбургской области в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

1. **Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию**

1. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), проекту планировки территории в случае выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

2. В случае строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома застройщик в срок не позднее одного месяца со дня окончания строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома направляет в Управление уведомление об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома в порядке установленным ст. 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Не требуется получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в случаях, предусмотренных нормами действующего законодательства.

1. **Внесение изменений и дополнений в правила землепользования и застройки**
2. **Порядок внесения изменений в Правила**

1. Основания для рассмотрения главой города вопроса о внесении изменений в Правила регулируются п. 2 ст. 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Правом инициативы внесения изменений в Правила обладают:

1) федеральные органы исполнительной власти в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

2) органы исполнительной власти Оренбургской области в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органы местного самоуправления города Бузулука в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории городского округа;

4) физические или юридические лица в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения Правил земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

3. Предложения о внесении изменений в Правила направляются в Комиссию.

1. **Проведение общественных обсуждений, публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**

1. В соответствии со статьями 5.1, 28 и 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации публичные слушания по вопросам землепользования и застройки проводятся в целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Общественные обсуждения, публичные слушания по вопросам землепользования и застройки организуются и проводятся Комиссией в порядке, определяемом Положением об общественных обсуждениях, публичных слушаниях на территории муниципального образования город Бузулук Оренбургской области, утвержденным решением городского Совета депутатов от 21.12.2005 № 758.

3. Обязательному рассмотрению на общественных обсуждениях, публичных слушаниях подлежат:

-проект Генерального плана города Бузулука;

-проекты планировки территорий и проекты межевания территорий, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом и другими федеральными законами;

-вопросы внесения изменений в Правила, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом и другими федеральными законами;

-вопросы о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства;

-вопросы предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4. Участники публичных слушаний вправе представить в Комиссию свои предложения и замечания, касающиеся обсуждаемого вопроса для включения их в протокол публичных слушаний или общественных обсуждений.

1. **Информационная система обеспечения градостроительной деятельности**
2. **Общие положения об информационной системе обеспечения градостроительной деятельности в городе Бузулуке**

1. Информационная система обеспечения градостроительной деятельности – организованный в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации, систематизированный свод документированных сведений о развитии территорий, об их застройке, о земельных участках, об объектах капитального строительства и иных необходимых для осуществления градостроительной деятельности сведений.

2. Целью ведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности является обеспечение органов государственной власти, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц достоверными сведениями, необходимыми для осуществления градостроительной, инвестиционной и иной хозяйственной деятельности, проведения землеустройства.

3. Сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности являются открытыми и общедоступными, за исключением сведений, отнесенных федеральными законами к категории ограниченного доступа.

4. Органом, уполномоченным на ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, является Управление градообразования и капитального строительства города Бузулука.

5. Порядок ведения информационных систем обеспечения градостроительной деятельности, требования к технологиям и программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам обеспечения автоматизированных информационных систем обеспечения градостроительной деятельности устанавливаются Правительством Российской Федерации Федеральным.

Порядок предоставления сведений информационной системы обеспечения градостроительной деятельности по запросам органов государственной власти, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

1. **Состав документов и материалов, размещаемых в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности**

1. Состав документов и материалов, размещаемых в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности, определяется в соответствии со ст. 56 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

1. **Муниципальный земельный контроль. Ответственность за нарушение правил**
2. **Муниципальный земельный контроль**

1. Контроль за использованием объектов недвижимости осуществляют должностные лица надзорных и контролирующих органов, которым, в соответствии с действующим законодательством, предоставлены такие полномочия.

2. Муниципальный земельный контроль на территории города Бузулука осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации и в порядке, установленном [Законом](consultantplus://offline/ref=67D75B9BEEA722A1DF73A5EB4EA1A6C0CD7C514B72FC64B9100AF12ED9A522C8E1J5L) Оренбургской области от 27.10.2016 № 30/8-VI-ОЗ «О порядке осуществления муниципального земельного контроля на территории Оренбургской области», а также принятыми в соответствии с ними муниципальными правовыми актами города Бузулука, с учетом положений [статьи 72](consultantplus://offline/ref=67D75B9BEEA722A1DF73BBE658CDFBC4CF7F094F7DF36BE84455AA738EAC289F52C3E5D0AA99ECJ0L) Земельного кодекса РФ.

3. Должностные лица надзорных и контролирующих органов, действуя в соответствии с законодательством, вправе производить наружный и внутренний осмотр объектов недвижимости, получать от правообладателей недвижимости необходимую информацию, знакомиться с документацией, относящейся к использованию и изменению объектов недвижимости.

1. **Ответственность за нарушение Правил**

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица, несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Оренбургской области, муниципальными правовыми актами.

1. **Регулирование землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования**
2. **Градостроительное зонирование территории**
3. **Порядок установления территориальных зон**

1. На территории города Бузулука вводится градостроительное зонирование для определения территориальных зон и применения градостроительных регламентов установленных настоящими Правилами.

2. Порядок установления территориальных зон определен статьей 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Границы территориальных зон установлены с учётом:

1) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;

2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом муниципального образования город Бузулук Оренбургской области;

3) определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации территориальных зон;

4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

5) планируемых изменений границ земель различных категорий;

6) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках;

7) историко-культурного опорного плана исторического поселения федерального значения или историко-культурного опорного плана исторического поселения регионального значения.

4. Границы территориальных зон установлены по:

1) линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;

2) красным линиям;

3) границам земельных участков;

4) границе муниципального образования;

5) естественным границам природных объектов;

6) иным границам.

5. Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, могут не совпадать с границами территориальных зон.

### Виды и состав территориальных зон

Виды и состав территориальных зон, а также их кодовое обозначение приведены ниже.

|  |  |
| --- | --- |
| Виды  территориальных зон | Состав территориальных зон |
| Жилые зоны - Ж | Ж4 – зона застройки среднеэтажными жилыми домами (до 8 этажей) и многоэтажными жилыми домами (от 9 этажей и выше)  Ж3 – зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей) и среднеэтажными жилыми домами (до 8 этажей)  Ж2 – зона застройки индивидуальными жилыми домами |
| Общественно-деловые зоны - ОД | ОД1 – зона делового, общественного и  коммерческого назначения  ОД2 – зона объектов дошкольного образования  ОД3 – зона средних, общеобразовательных и профессиональных учебных организаций  ОД4 – зона объектов здравоохранения  ОД5 – зона культовых сооружений |
| Рекреационные зоны - Р | Р1 – озеленённые территории общего пользования  Р2 – зона природного ландшафта  Р3 – зона спортивных сооружений |
| Зоны сельскохозяйственного  использования – СХ | СХ1 – зона садоводческих и огородных  объединений  СХ2 – земли сельскохозяйственных угодий |
| Производственные зоны – П | П1 – зона производственных предприятий I класса опасности  П2 – зона производственных предприятий II класса опасности  П3 – зона производственных предприятий III класса опасности  П4 – зона производственных предприятий IV класса опасности  П5 – зона производственных предприятий V класса опасности  П6 – зона коммунально-складских предприятий и гаражных кооперативов |
| Зоны объектов инженерно-транспортной инфраструктуры - ИТ | ИТ1 – зона инженерно-транспортной  инфраструктуры  ИТ2 – полоса отвода железной дороги  ИТ3 – зона воздушного транспорта |
| Зоны объектов специального  назначения – СП | СП1 – зона ритуального назначения  СП2 – зона режимных объектов  СП3 – зона складирования и захоронения  отходов |

1. **Особенности размещения линейных объектов инженерной инфраструктуры**

1. Общие положения

1) В пределах территориальных зон всех видов (кроме специально оговоренных в соответствующих регламентах) могут находиться линейные объекты, на которые в соответствии со статьей 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации не распространяется действие градостроительного регламента данной территориальной зоны.

К линейным объектам относятся линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.

2) Для целей строительства, ремонта и реконструкции линейных объектов производится выбор места размещения такого объекта и предоставление на праве аренды земельного участка на срок не более одного года в соответствии с требованиями «Норм отвода земель для магистральных трубопроводов» СН 452-73, утвержденными Постановлением Госстроя СССР от 30.03.1973 года и ВСН «Нормы отвода земель для электрических сетей напряжением 0,38-750 кВ», утвержденными Приказом Минэнерго России от 20.05.1994 №14278тм-т1, а также Правилами определения размеров земельных участков для размещения воздушных линий электропередачи и опор линий связи, обслуживающих электрические сети, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 11 августа 2003 года №486. К договору аренды должен быть приложен план-схема размещения линейного объекта.

Порядок и режим использования земельных участков, в пределах которых находятся линейные объекты, определяются законодательством в сфере регулирования отношений в этой области, уполномоченными органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в каждом конкретном случае отдельно. Проведение государственного кадастрового учета земельного участка в данном случае не требуется.

3) Для объектов электросетевого хозяйства устанавливаются охранные зоны согласно Постановлению Правительства РФ от 24.02.2009 №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

4) Вдоль линейных объектов устанавливается публичный сервитут в случае, если это необходимо в соответствии с действующим законодательством.

Земельные участки предоставляются в виде полос по всей длине трассы линейных сооружений. Размеры этих участков определяются соответствующими нормативами, или в соответствии с утвержденными проектами планировки территории.

5) Подготовка и проведение земляных, строительных и дорожных работ, работ по реконструкции и ремонту инженерных коммуникаций города Бузулука устанавливается муниципальным нормативным правовым актом.

2. Объекты водоснабжения и канализации(точечные и линейные)

1) К линейным и точечным объектам применяются следующие требования:

- территории водозаборных и водопроводных сооружений изымаются из рекреационного и хозяйственного использования, их использование возможно только под профильные функции;

- на территории запрещаются все виды строительства, а также все виды хозяйственной деятельности, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции, капитальному ремонту и расширению водопроводных сооружений. На территории поверхностного водозабора запрещаются все иные виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды;

- на территории водозаборных и водопроводных сооружений возможно: залужение, организация газонов и посадка древесно-кустарниковых защитных насаждений.

- необходимое условие для существующих в санитарно-защитной полосе водоводов объектов – отсутствие источников загрязнения почвы и грунтовых вод. В пределах санитарно-защитной полосы, соответственно ее назначению, устанавливается специальный режим и определяется комплекс мероприятий, направленных на предупреждение ухудшения качества воды. Вдоль линии водоводов устанавливается сервитут;

- территории очистных сооружений канализации и канализационных насосных станций изымаются из рекреационного и хозяйственного использования, их использование возможно только под профильные функции;

- на территории очистных сооружений канализации допускается проведение работ по озеленению и утилизации осадка;

- вдоль линии канализационных коллекторов устанавливается сервитут.

2) Нормативные документы

- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения», утвержденные постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации 14 марта 2002 г. № 10;

- СП 31.13330.2012 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения», утвержденные Приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 29.12.2011 № 635/14;

- СН 456-73 «Нормы отвода земель для магистральных водоводов и канализационных коллекторов», утвержденные постановлением Госстроя СССР от 28 декабря 1973 г. № 256;

- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», утвержденные Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30.12.2016 № 1034/пр;

- СП 32.13330.2012 «Канализация. Наружные сети и сооружения», утвержденные Приказом Минрегиона от 29.12.2011 № 635/11;

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03«Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержденыпостановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 №74.

3. Объекты энергоснабжения

*3.1. Электроснабжение*

В постоянное (бессрочное) пользование земельные участки предоставляются государственным и муниципальным учреждениям, казенным предприятиям для размещения стационарных элементов сетей и линий: опоры линий связи и электрических линий; мачт и башен радиорелейных линий связи, линий электропередачи; надземных сооружений кабельных и воздушных линий связи и электропередачи. Как правило, размеры этих участков нормируются в соответствии с ВСН «Нормы отвода земель для электрических сетей напряжением 0,38 - 750 кВ», утвержденными Минтопэнерго России 20.05.1994. Они изымаются из состава тех землепользований, на территории которых проходит линия связи или электролиния.

Во временное пользование (на период строительства) участки предоставляются в виде полос всей длины трассы прокладки подземного кабеля или подвески проводов воздушных линий. Размеры этих участков определяются в соответствии с ВСН «Нормы отвода земель для электрических сетей напряжением 0,38 - 750 кВ», утвержденными Минтопэнерго России 20.05.1994, по проектам.

К линейным объектам применяются следующие требования:

- использование земель над кабельными линиями и под проводами воздушных линий, а также в створе радиорелейных станций должно осуществляться землепользователями и собственниками земли с соблюдением мер, обеспечивающих сохранность и бесперебойную работу указанных объектов в соответствии с правилами охраны линий связи и электрических сетей в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»;

- предприятия связи вправе сооружать воздушные, кабельные и радиорелейные линии связи и устраивать различные приспособления для их обслуживания и ремонта на всех земельных участках, в т. ч. и в полосах отвода, и запретных зонах, независимо от их ведомственной подчиненности;

- сроки, содержание и условия проведения работ согласовываются с соответствующими землепользователями;

- для проведения работ по техническому обслуживанию и ремонту электрических сетей и линий связи вдоль них устанавливаются охранные зоны, в пределах которых вводится особый режим использования земель;

- ширина зон устанавливается различной в зависимости от вольтажа электрических линий и от местности прохождения линий;

- при прохождении воздушных линий связи по залесенной местности вдоль нее устраивается просека, ширина которой зависит от нормативных требований;

- при прохождении линий электропередачи и связи в парках, заповедниках, по территории зеленых зон вокруг населенных пунктов, ценным лесным массивам, защитным, охранным или запретным зонам ширина просек устанавливается в соответствии с нормативными требованиями;

- при прохождении линий через территорию садов с насаждениями высотой не более 4 м вырубка просек может не производиться;

- земельная площадь охранных зон линий электропередачи и связи не подлежит изъятию у землепользователей, по территории которых они проходят, но права их ограничиваются требованиями, предъявляемыми к охранной зоне или установлением сервитута. Организациям, эксплуатирующим линии электропередачи и связи, разрешается производить в охранных зонах земляные работы, необходимые для ремонта этих линий;

- плановые работы по ремонту и реконструкции электролиний и линий связи, проходящих по сельскохозяйственным угодьям, производятся по согласованию с землепользователями в период, когда эти угодья не заняты сельскохозяйственными культурами или когда есть возможность обеспечить сохранность этих культур.

*3.2. Газоснабжение*

Охранная зона объектов системы газоснабжения – территория с особыми условиями использования, которая устанавливается в порядке, определенном Правительством Российской Федерации, вдоль трассы газопроводов и вокруг других объектов данной системы газоснабжения в целях обеспечения нормальных условий эксплуатации таких объектов и исключения возможности их повреждения.

Условия использования земельных участков расположенных в границах охранных зон установлены Постановлением Правительства РФ от 20 ноября 2000 года № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей».

К линейным объектам применяются следующие требования:

- использование полосы земель над трубопроводами осуществляется землепользователем, по территории которого проложен трубопровод, по своему усмотрению без каких-либо официально установленных ограничений при общем установленном условии: оно должно осуществляться с соблюдением мер по обеспечению сохранности трубопроводов;

- запрещаются действия, которые могли бы причинить вред трубопроводу (глубокое бурение, взрывные работы, строительство сооружений, построек и др.);

- разрешение на производство работ может быть выдано только при условии наличия у производителя работ проектной и исполнительной документации, на которой обозначены действующие трубопроводы;

- после завершения строительства трубопровода, временно занимаемые полосы земель приводятся в состояние, пригодное для использования по основному целевому назначению и возвращаются прежнему землепользователю;

*3.3. Теплоснабжение*

Охрана тепловых сетей осуществляется для обеспечения сохранности их элементов и бесперебойного теплоснабжения потребителей путем проведения комплекса мер организационного и запретительного характера.

Охране подлежит весь комплекс сооружений и устройств, входящих в тепловую сеть: трубопроводы и камеры с запорной и регулирующей арматурой и контрольно-измерительными приборами, компенсаторы, опоры, насосные станции, баки-аккумуляторы горячей воды, центральные и индивидуальные тепловые пункты, электрооборудование управления задвижками, кабели устройств связи и телемеханики.

Охрана тепловых сетей осуществляется предприятием, в ведении которого находятся тепловые сети, независимо от его организационно - правовой формы.

Предприятия, организации, граждане в охранных зонах тепловых сетей обязаны выполнять требования работников предприятий, в ведении которых находятся тепловые сети, направленные на обеспечение сохранности тепловых сетей и предотвращение несчастных случаев.

Охранные зоны тепловых сетей устанавливаются вдоль трасс прокладки тепловых сетей в виде земельных участков шириной, определяемой углом естественного откоса грунта, но не менее 3 метров в каждую сторону, считая от края строительных конструкций тепловых сетей или от наружной поверхности изолированного теплопровода бесканальной прокладки.

Минимально допустимые расстояния от тепловых сетей до зданий, сооружений, линейных объектов определяются в зависимости от типа прокладки, а также климатических условий конкретной местности и подлежат обязательному соблюдению при проектировании, строительстве и ремонте указанных объектов в соответствии с требованиями СНиП 2.04.07-86 «Тепловые сети».

В пределах охранных зон тепловых сетей не допускается производить действия, которые могут повлечь нарушения в нормальной работе тепловых сетей, их повреждение, несчастные случаи или препятствующие ремонту:

- размещать автозаправочные станции, хранилища горюче-смазочных материалов, складировать агрессивные химические материалы;

- загромождать подходы и подъезды к объектам и сооружениям тепловых сетей, складировать тяжелые и громоздкие материалы, возводить временные строения и заборы;

- устраивать спортивные и игровые площадки, неорганизованные рынки, остановочные пункты общественного транспорта, стоянки всех видов машин и механизмов, гаражи, огороды и т.п.;

- устраивать всякого рода свалки, разжигать костры, сжигать бытовой мусор или промышленные отходы;

- производить работы ударными механизмами, производить сброс и слив едких и коррозионно-активных веществ и горюче-смазочных материалов;

- проникать в помещения павильонов, центральных и индивидуальных тепловых пунктов посторонним лицам; открывать, снимать, засыпать люки камер тепловых сетей; сбрасывать в камеры мусор, отходы, снег и т.д.;

- снимать покровный металлический слой тепловой изоляции; разрушать тепловую изоляцию; ходить по трубопроводам надземной прокладки (переход через трубы разрешается только по специальным переходным мостикам);

- занимать подвалы зданий, особенно имеющих опасность затопления, в которых проложены тепловые сети или оборудованы тепловые вводы под мастерские, склады, для иных целей; тепловые вводы в здания должны быть загерметизированы.

В пределах территории охранных зон тепловых сетей без письменного согласия предприятий и организаций, в ведении которых находятся эти сети, запрещается:

- производить строительство, капитальный ремонт, реконструкцию или снос любых зданий и сооружений;

- производить земляные работы, планировку грунта, посадку деревьев и кустарников, устраивать монументальные клумбы;

- производить погрузочно-разгрузочные работы, а также работы, связанные с разбиванием грунта и дорожных покрытий;

- сооружать переезды и переходы через трубопроводы тепловых сетей.

Проведение вышеперечисленных работ должно согласовываться с владельцами тепловых сетей не менее, чем за 3 дня до начала работ.

Присутствие представителя владельца тепловых сетей необязательно, если это предусмотрено согласованием.

Предприятия, получившие письменное разрешение на ведение указанных работ в охранных зонах тепловых сетей, обязаны выполнять их с соблюдением условий, обеспечивающих сохранность этих сетей.

Перед началом работ в охранных зонах ответственные производители работ должны быть проинструктированы владельцем тепловых сетей относительно порядка их проведения и ознакомлены с расположением трасс подземной прокладки, о чем должна быть сделана запись в регистрационном журнале либо составлен соответствующий акт.

При обнаружении утечки пара или воды из-за повреждений трубопроводов тепловой сети, при обнаружении теплопроводов, не указанных в документации, производитель работ обязан прекратить проведение работ и немедленно поставить в известность предприятие, в ведении которого находятся данные тепловые сети.

Место утечки пара или воды должно быть ограждено, установлены предупреждающие знаки и сигнальное освещение (в необходимых случаях должны быть выставлены наблюдающие).

Предприятия, в ведении которых находятся тепловые сети, обязаны регулярно оповещать население о соблюдении данных требований через средства массовой информации.

Предприятия, выполняющие работы, которые вызывают необходимость переустройства тепловых сетей или защиты их от повреждений, должны проводить их при обязательном наличии и в строгом соответствии с проектной документацией на эти работы за счет своих средств по согласованию с владельцем тепловых сетей.

Предприятия, производственная деятельность которых вызывает загрязнение или коррозию тепловых сетей, должны проводить мероприятия, направленные на устранение причин, вызывающих загрязнение и коррозию, а также мероприятия по защите тепловых сетей от электрокоррозии.

Ущерб, причиненный тепловым сетям при проведении в охранных зонах согласованных работ, должен быть возмещен за счет средств предприятия – производителя работ в установленном законодательством порядке.

Работы в охранных зонах тепловых сетей, совпадающих с полосой отвода железных и автомобильных дорог, с охранными зонами линий электропередачи и связи, других линейных объектов, проводятся по согласованию между заинтересованными организациями.

Работы в непосредственной близости от тепловых сетей должны выполняться в соответствии с проектом производства работ, разрабатываемым с соблюдением требований раздела 7 приказа Госстроя РФ от 13.12.2000 № 285 «Об утверждении Типовой инструкции по технической эксплуатации тепловых сетей систем коммунального теплоснабжения».

Предприятия, в ведении которых находятся сети водопровода, канализации, должны незамедлительно принять меры к устранению причин, вызывающих попадание воды в соседние тепловые сети, при поступлении в их адрес соответствующих уведомлений от владельцев тепловых сетей.

Предприятия, на территории которых проходят тепловые сети, или эксплуатирующие сооружения, в которых расположены трубопроводы тепловых сетей (мосты, коллекторы, путепроводы), обязаны проводить мероприятия по предупреждению и предотвращению факторов, отрицательно влияющих на надежность тепловых сооружений.

Работникам предприятий, в ведении которых находятся тепловые сети, должна быть обеспечена возможность беспрепятственного доступа к объектам тепловых сетей, находящихся на территории других предприятий, для их обслуживания и ремонта.

Предприятия, организации, граждане в охранных зонах тепловых сетей и вблизи них обязаны выполнять требования работников предприятий, в ведении которых находятся тепловые сети, направленные на обеспечение сохранности тепловых сетей и предотвращение несчастных случаев.

На автомобильных и железных дорогах в местах их пересечения тепловыми сетями (при надземной прокладке на высоких опорах) необходимо устанавливать дорожные габаритные знаки, определяющие допустимые размеры провозимых грузов и механизмов. Габаритные знаки устанавливает организация, в ведении которой находится дорога, после соответствующего представления и согласования с организацией, эксплуатирующей тепловые сети.

Места пересечения тепловых сетей с реками, каналами обозначаются сигнальными знаками согласно Кодексу внутреннего водного транспорта Российской Федерации. Во избежание повреждений трубопроводов надземной прокладки, проходящих вдоль автомобильных дорог, при дорожно-транспортных авариях, а также во избежание возникновения аварийных ситуаций на дорогах при повреждении трубопроводов следует предусматривать при реконструкции и проектировании тепловых сетей устройство оградительных сооружений, разделяющих автодороги и тепломагистрали.

4. Сооружения ливневой канализации

1) Ливневая канализация предназначена для обеспечения организации и отвода поверхностного стока в целях повышения общего уровня благоустройства городской территории, создания необходимых условий работы автомобильных дорог и пешеходных проходов, а также в соответствии с требованиями градостроительных норм и правил.

2) Ливневая канализация состоит из магистральных ливневых коллекторов открытого и закрытого типов.

3) Поверхностный сток с территории промышленных предприятий, складских хозяйств, автохозяйств и других, а также с особо загрязненных участков, расположенных на селитебных территориях (загрязненный токсичными веществами органического и неорганического происхождения), должен подвергаться очистке на самостоятельных очистных сооружениях с преимущественным использованием очищенных вод на производственные нужды.

4) К линейным и точечным объектам ливневой канализации применяются следующие требования:

- территории линейных и точечных объектов ливневой канализации изымаются из рекреационного и хозяйственного использования, их использование возможно только под профильные функции;

- на территории линейных и точечных объектов ливневой канализации запрещаются все виды строительства, а также все виды хозяйственной деятельности, не относящиеся к эксплуатации, реконструкции и капитальному ремонту этих сооружений;

- использование полосы земель над линейными и точечными объектами ливневой канализации осуществляется землепользователем, по территории которого проложен ливневой коллектор;

- запрещаются действия, которые могли бы причинить вред линейным и точечным объектам ливневой канализации (глубокое бурение, взрывные работы, строительство сооружений, построек и др.);

- любые работы и действия, производимые в охранных зонах линейных и точечных объектов ливневой канализации, кроме ремонтно-восстановительных и сельскохозяйственных работ, могут выполняться только по получении разрешения на производство работ в охранной зоне ливневого коллектора от владельца;

- разрешение на производство работ в охранных зонах линейных и точечных объектов ливневой канализации может быть выдано только при условии наличия у производителя работ проектной и исполнительной документации, на которой нанесены действующие линейные и

- вдоль линейных объектов (линий канализационных коллекторов ливневой канализации) устанавливается публичный сервитут в порядке, определенном законодательством.

## Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков (ТИП 1)

### Общие положения

1. В регламентах перечислены все возможные виды разрешённого использования территории, вытекающие из основного функционального назначения конкретного вида территориальных зон, определенного Генеральным планом города.

2. Территориальным зонам одного вида, расположенным в разных частях города, устанавливается один и тот же регламент разрешенного использования.

3. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования в соответствии со статьей 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки, перечень которых определен частью 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. Градостроительные регламенты в пределах муниципального образования город Бузулук Оренбургской области не устанавливаются в отношении земель, определенных частью 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

6. До установления градостроительных регламентов в отношении земельных участков, включенных в границы населенных пунктов из земель лесного фонда (за исключением лесных участков, которые до 1 января 2016 года предоставлены гражданам или юридическим лицам либо на которых расположены объекты недвижимого имущества, права на которые возникли до 1 января 2016 года, и разрешенное использование либо назначение которых до их включения в границы населенного пункта не было связано с использованием лесов), такие земельные участки используются с учетом ограничений, установленных при использовании городских лесов в соответствии с лесным законодательством.

7. Использование земельных участков, перечисленных в пунктах 4 и 5 настоящей статьи, определяется уполномоченными органами государственной власти Оренбургской области и органами местного самоуправления.

8. В соответствии со статьей 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации регламенты включают три вида разрешенного использования территории, разделенные по степени разрешения относительно главной функции:

1) основные виды разрешенного использования;

2) условно разрешенные виды использования;

3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

9. Параметры разрешенных физических и градостроительных изменений всех статей данной главы «Правил» на основании:

- Региональных нормативов градостроительного проектирования Оренбургской области, утверждённых Постановлением Правительства Оренбургской области от 06.06.2016 № 389-п;

- Местных нормативов градостроительного проектирования города Бузулука, утверждённых решением городского Совета депутатов от 22.11.2011 № 192;

- «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*», утвержденных Приказом Минстроя России от 30.12.2016 № 1034/пр;

- «Методических рекомендаций по разработке схем зонирования территории городов», МДС 30-1.99;

- Приказа Минстроя России от 20.10.2016 № 725/пр «Об утверждении СП 55.13330 «СНиП 31-02-2001 Дома жилые одноквартирные».

### Жилые зоны

Жилые зоны предусмотрены в целях создания для населения удобной, здоровой и безопасной среды проживания. Объекты и виды деятельности допускается размещать в жилых зонах в соответствии с «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*», утвержденных Приказом Минстроя России от 30.12.2016 № 1034/пр.

Жилые зоны предназначены для постоянного проживания населения в качестве **основной функции** и с этой целью подлежат застройке жилыми домами многоэтажными, средней этажности и малоэтажными, жилыми домами блокированной застройки, индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками.

В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

Планировочную структуру жилых зон следует формировать в увязке с зонированием и планировочной структурой поселения в целом с учетом градостроительных и природных особенностей территории. При этом необходимо предусматривать взаимоувязанное размещение жилых домов, общественных зданий и сооружений, улично-дорожной сети, озелененных территорий общего пользования, а также других объектов, размещение которых допускается на территории жилых зон по санитарно-гигиеническим нормам, требованиям безопасности и доступности для маломобильных групп населения. При строительстве жилых комплексов необходимо предусмотреть обеспечение безопасности дорожного движения, отделить поток пешеходов от потока транспортных средств путем создания пешеходных ограждений, газонов, пешеходных дорожек.

При проектировании и реконструкции жилой застройки должны соблюдаться требования пожарной безопасности в соответствии с Федеральным законом от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

**1. Ж4.** **Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (до 8 этажей) и многоэтажными жилыми домами (от 9 этажей и выше).**

1) Зона предназначена для проживания населения с включением в состав жилого образования отдельно стоящих и встроено-пристроенных объектов повседневного обслуживания.

2) Виды разрешенного использования:

**Основные виды разрешенного использования:**

| **Виды разрешенного использования земельного участка, установленные**  **классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540** | | **Описание видов разрешенного**  **использования земельных участков** |
| --- | --- | --- |
| **Кодовое**  **обозначение** | **Наименование** |
| 2.6 | Многоэтажная  жилая застройка  (высотная застройка) | Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир);  благоустройство и озеленение придомовых территорий;  обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок;  размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома |
| 2.5 | Среднеэтажная  жилая застройка | Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома, высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры);  благоустройство и озеленение;  размещение подземных гаражей и автостоянок;  обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;  размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома |

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

| **Виды разрешенного использования земельного участка, установленные классификатором** | | **Описание видов разрешенного использования земельных участков** |
| --- | --- | --- |
| **Кодовое обозначение** | **Наименование** |
| 2.7 | Обслуживание жилой застройки | Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с [кодами 3.1](consultantplus://offline/ref=AD4FA60C8B9676C821C25C19B615F45472C06ED791BD116D7349F7FE3F73DA33E2DA933AD9ZEH), [3.2](consultantplus://offline/ref=AD4FA60C8B9676C821C25C19B615F45472C06ED791BD116D7349F7FE3F73DA33E2DA933A979895F3D7Z4H), [3.3](consultantplus://offline/ref=AD4FA60C8B9676C821C25C19B615F45472C06ED791BD116D7349F7FE3F73DA33E2DA933A979895F3D7Z9H), [3.4](consultantplus://offline/ref=AD4FA60C8B9676C821C25C19B615F45472C06ED791BD116D7349F7FE3F73DA33E2DA9339D9Z4H), [3.4.1](consultantplus://offline/ref=AD4FA60C8B9676C821C25C19B615F45472C06ED791BD116D7349F7FE3F73DA33E2DA9339D9Z1H), [3.5.1](consultantplus://offline/ref=AD4FA60C8B9676C821C25C19B615F45472C06ED791BD116D7349F7FE3F73DA33E2DA9338D9Z2H), [3.6](consultantplus://offline/ref=AD4FA60C8B9676C821C25C19B615F45472C06ED791BD116D7349F7FE3F73DA33E2DA933A979895F2D7Z6H), [3.7](consultantplus://offline/ref=AD4FA60C8B9676C821C25C19B615F45472C06ED791BD116D7349F7FE3F73DA33E2DA933A979895F1D7Z1H), [3.10.1](consultantplus://offline/ref=AD4FA60C8B9676C821C25C19B615F45472C06ED791BD116D7349F7FE3F73DA33E2DA933FD9ZEH), [4.1](consultantplus://offline/ref=AD4FA60C8B9676C821C25C19B615F45472C06ED791BD116D7349F7FE3F73DA33E2DA933ED9Z1H), [4.3](consultantplus://offline/ref=AD4FA60C8B9676C821C25C19B615F45472C06ED791BD116D7349F7FE3F73DA33E2DA933A979895F7D7Z0H), [4.4](consultantplus://offline/ref=AD4FA60C8B9676C821C25C19B615F45472C06ED791BD116D7349F7FE3F73DA33E2DA933A979895F7D7Z5H),[4.6](consultantplus://offline/ref=AD4FA60C8B9676C821C25C19B615F45472C06ED791BD116D7349F7FE3F73DA33E2DA933A979895F6D7Z1H), [4.7](consultantplus://offline/ref=AD4FA60C8B9676C821C25C19B615F45472C06ED791BD116D7349F7FE3F73DA33E2DA933A979895F6D7Z2H), [4.9](consultantplus://offline/ref=AD4FA60C8B9676C821C25C19B615F45472C06ED791BD116D7349F7FE3F73DA33E2DA933DD9Z4H), если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны. |
| 12.0 | Земельные участки (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. |

**Условно разрешенные виды использования:**

| **Виды разрешенного использования земельного участка, установленные классификатором** | | **Описание видов разрешенного использования земельных участков** |
| --- | --- | --- |
| **Кодовое обозначение** | **Наименование** |
| 4.5 | Банковская и страховая деятельность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые |
| 6.8 | Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 3.1](http://base.garant.ru/70736874/#block_1031) |

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

1) Минимальная площадь участка многоквартирного жилого дома при строительстве на свободной территории принимается из расчета на 1 квартиру 30-60 м2;

2) Коэффициент застройки земельного участка – 0,4 (на реконструируемой территории — 0,6);

3) Коэффициент плотности застройки – 1,2 (на реконструируемой территории – 1,6);

4) Высота многоквартирных домов – 9 надземных этажей и выше;

5) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 5 м;

6) Высота среднеэтажных многоквартирных домов – от 5-ти до 8-ми надземных этажей;

7) Для объектов банковской и страховой деятельности:

- коэффициент застройки территории - не более 60% и не менее 40 % от площади земельного участка;

- коэффициент озеленения территории - не менее 10% от площади земельного участка;

- минимальная площадь земельного участка - 200 кв.м.;

- максимальная площадь земельного участка - 10000 кв.м.;

- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 3 м.;

- максимальная этажность - 5 этажей, за исключением объектов общественного питания для которых максимальная этажность – 3 этажа.

8) Расстояния между объектами внутри квартала принимаются в соответствии с техническими регламентами и нормами противопожарной безопасности (в соответствии с таблицей – «Противопожарные расстояния») и инсоляции.

Таблица – «Противопожарные расстояния»

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Степень огнестойкости  здания | Класс конструктивной пожарной опасности | Минимальное расстояние при степени огнестойкости и классе конструктивной пожарной опасности здания, м | | |
| I, II, III, С0 | II, III, IV, С1 | IV, V, С2, С3 |
| I, II, III | С0 | 6 | 8 | 10 |
| II, III, IV | С1 | 8 | 10 | 12 |
| IV, V | С2, С3 | 10 | 12 | 15 |

9) Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными:

- минимальная площадь земельного участка - 4 кв. м.;

- максимальная площадь земельного участка - 30 кв. м.;

- максимальная высота объектов - 25 м.;

- коэффициент застройки - не более 80%;

- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м.

10) Вместимость парковок и автостоянок индивидуального автотранспорта внутри территориальной зоны не должна превышать 300 машиномест на 1 сооружение.

11) Площадь нормируемых элементов дворовой территории осуществляется в соответствии с нормами:

- для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста — 0,7 м2/чел;

- для отдыха взрослого населения — 0,1 м2/чел;

- для занятий физкультурой — 2,0 м2/чел;

- для хозяйственных целей и выгула собак — 0,3 м2/чел;

- для стоянки автомобилей — 0,8 м2/чел.

12) Допускается уменьшать, но не более чем на 50 процентов удельные размеры площадок: для хозяйственных целей – при застройке жилыми зданиями 9 этажей и выше; для занятий физкультурой – при формировании единого физкультурно-оздоровительного комплекса микрорайона.

13) Минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок:

- для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста – не менее 12 м;

- для отдыха взрослого населения – не менее 10 м;

- для занятий физкультурой (в зависимости от шумовых характеристик) – 10-40 м (наибольшие значения принимаются для хоккейных и футбольных площадок, наименьшие – для площадок для настольного тенниса);

- для хозяйственных целей – не менее 20 м;

- для выгула собак – не менее 40 м.

14) Площадь озелененной территории микрорайона (квартала) многоквартирной застройки жилой зоны (без учета участков общеобразовательных и дошкольных образовательных учреждений) должна составлять не менее 6 квадратных метров на 1 человека или не менее 25 процентов площади территории микрорайона (квартала).

При разработке проекта озеленения следует учитывать минимальные расстояния удаления зелёных насаждений от зданий, сооружений, а также объектов инженерного благоустройства, приведённые в нижеследующей таблице (согласно СНиП 2.07.01 – 89\*):

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Здание, сооружение,  объект инженерного благоустройства | Расстояния (м) от здания, сооружения, объекта до оси | |
| Ствола дерева | Кустарника |
| Край проезжей части улицы | 2,0 | 1,0 |
| Наружная стена здания и сооружения | 5,0 | 1,5 |
| Подошва или внутренняя грань подпорной стенки | 3,0 | 1,0 |
| Край тротуара и садовой дорожки | 0,7 | 0,5 |
| Мачта и опора осветительной сети, мостовая опора и эстакада | 4,0 | - |
| Подошва откоса, террасы и др. | 1,0 | 0,5 |
| Подземные сети: |  |  |
| Газопровод, канализация | 1,5 |  |
| Тепловая сеть (от стенки канала) | 2,0 | 1,0 |
| Водопровод, дренаж | 2,0 |  |
| Силовой кабель и кабель связи | 2,0 | 0,7 |

**2. Ж3. Зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4 этажей) и среднеэтажными жилыми домами (до 8 этажей)**

1. Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов средней плотности и размещения многоквартирных домов до 8 этажей.

2. Зона предназначена для проживания населения с включением в состав жилого образования отдельно стоящих и встроено-пристроенных объектов повседневного обслуживания.

3. Размещение детских образовательных учреждений, общеобразовательных школ и прочих объектов обслуживания, а также автостоянок и подземных гаражей принимается в соответствии с проектами планировки, совмещёнными с проектами межевания.

4. Виды разрешенного использования.

**Основные виды разрешенного использования:**

| **Виды разрешенного использования земельного участка, установленные**  **классификатором** | | **Описание видов разрешенного**  **использования земельных участков** |
| --- | --- | --- |
| **Кодовое**  **обозначение** | **Наименование** |
| 2.5 | Среднеэтажная  жилая застройка | Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома, высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры);  благоустройство и озеленение;  размещение подземных гаражей и автостоянок;  обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;  размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома |
| 2.1.1 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный);  разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;  размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;  обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;  размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома |
| 3.8 | Общественное управление | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность;  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку;  размещение объектов капитального строительства для дипломатических представительства иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации |
| 4.4 | Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м |
| 4.6 | Общественное  питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) |
| 3.6 | Культурное развитие | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев;  устройство площадок для празднеств и гуляний;  размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов |
| 3.2 | 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 |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг). |
| 3.5 | Образование и просвещение | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению). Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.5.1](consultantplus://offline/ref=8BFE6EBDFC2A9884ECE4945E9D34AF41A4FBA51FDDE73B89C6611BB654099A84DDD05D7FC6m5K) - [3.5.2](consultantplus://offline/ref=8BFE6EBDFC2A9884ECE4945E9D34AF41A4FBA51FDDE73B89C6611BB654099A84DDD05D7FC6m8K) |
| 12.0 | Земельные участки (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. |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий. |

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

| **Виды разрешенного использования земельного участка, установленные классификатором** | | **Описание видов разрешенного использования земельных участков** |
| --- | --- | --- |
| **Кодовое обозначение** | **Наименование** |
| 2.7 | Обслуживание жилой застройки | Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 4.7, 4.9, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны |
| 9.3 | Историко-культурная деятельность | Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм |

**Условно разрешенные виды использования:**

| **Виды разрешенного использования земельного участка, установленные классификатором** | | **Описание видов разрешенного использования земельных участков** |
| --- | --- | --- |
| **Кодовое обозначение** | **Наименование** |
| 3.3 | Бытовое  обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) |
| 4.1 | 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) |
| 4.5 | Банковская и страховая деятельность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые |
| 6.8 | Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 3.1](http://base.garant.ru/70736874/#block_1031) |
| 4.9 | 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](consultantplus://offline/ref=689CCBC82B7B1FD509DE5BBDD77D028D60F587E5648F84AC0C4972FEA883BCD27A7ED45EsC35N) |
| 2.6 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир);  благоустройство и озеленение придомовых территорий;  обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок;  размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома |
| 3.9 | Обеспечение научной деятельности | Размещение объектов капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые), проведения научной и селекционной работы, ведения сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира |
| 4.7 | Гостиничное обслуживание | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них |
| 2.7.1 | Объекты гаражного назначения | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек |

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

1. Минимальная площадь участка многоквартирного жилого дома при строительстве на свободной территории принимается из расчета на 1 квартиру 30-60 м2;

2. Коэффициент застройки земельного участка – 0,4 (на реконструируемой территории — 0,6);

3. Коэффициент плотности застройки – 1,2 (на реконструируемой территории – 1,6);

4. Высота многоквартирных домов:

- среднеэтажных многоквартирных домов – от 5-ти до 8-ми надземных этажей;

- малоэтажных многоквартирных домов – до 4-х надземных этажей

5. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий:

- при количестве до 5 надземных этажей – 3 м.;

- при количестве до 8 надземных этажей – 5 м.;

6. Для объектов банковской и страховой деятельности:

- коэффициент застройки территории - не более 60% и не менее 40 % от площади земельного участка;

- коэффициент озеленения территории - не менее 10% от площади земельного участка;

- минимальная площадь земельного участка - 200 кв.м.;

- максимальная площадь земельного участка - 10000 кв.м.;

- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 3 м.;

- максимальная этажность - 5 этажей, за исключением объектов общественного питания для которых максимальная этажность – 3 этажа.

7. Для объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания:

- площадь земельного участка для объектов розничной торговли – 2-8 м2 участка на 1 м2 торговой площади в зависимости от величины торговой площади;

- площадь земельного участка для объектов общественного питания – 10-25 м2 участка на посадочное место;

- площадь земельного участка для объектов бытового обслуживания:

- 30-40 м2 участка на рабочее одно рабочее место;

- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 3 м.;

- максимальная этажность - 3 этажей.;

- максимальная высота - 20 м.;

- коэффициент застройки территории - не более 60% и не менее 40 % от площади земельного участка.

8. Параметры застройки для гаражей боксового типа:

Минимальная площадь земельного участка - 18 кв. м.

Максимальная площадь земельного участка - 30 кв.м.

9. Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными:

- минимальная площадь земельного участка - 4 кв. м.

- максимальная площадь земельного участка - 30 кв. м.;

- максимальная высота объектов - 25 м.

- коэффициент застройки - не более 80%.

- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м.

10. Расстояния между объектами внутри квартала принимаются в соответствии с техническими регламентами и нормами противопожарной безопасности (в соответствии с таблицей – «Противопожарные расстояния») и инсоляции;

Таблица – «Противопожарные расстояния»

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Степень огнестойкости  здания | Класс конструктивной пожарной опасности | Минимальное расстояние при степени огнестойкости и классе конструктивной пожарной опасности здания, м | | |
| I, II, III, С0 | II, III, IV, С1 | IV, V, С2, С3 |
| I, II, III | С0 | 6 | 8 | 10 |
| II, III, IV | С1 | 8 | 10 | 12 |
| IV, V | С2, С3 | 10 | 12 | 15 |

11. Требования к оформлению фасадов, ограждений, обращенных на улицу, должны соответствовать характеру формирующейся среды, типу застройки и условиям размещения в городе, что определяется утвержденной градостроительной документацией на данную территорию по согласованию с Управлением градообразования и капитального строительства города Бузулука.

12. Размещение общественных центров и единичных объектов повседневного обслуживания допускается в первых или цокольных этажах, выходящих на улицу по периметру квартала или микрорайона жилых домов или пристроенных к ним помещениях при условии, что загрузка объектов обслуживания и входы для посетителей располагаются со стороны улицы или с торца дома.

13. Площадь нормируемых элементов дворовой территории осуществляется в соответствии с нормами:

- для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста – 0,7 м2/чел;

- для отдыха взрослого населения — 0,1 м2/чел;

- для занятий физкультурой — 2,0 м2/чел;

- для хозяйственных целей и выгула собак — 0,3 м2/чел;

- для стоянки автомобилей — 0,8 м2/чел.

14. Допускается уменьшать, но не более чем на 50 процентов удельные размеры площадок: для занятий физкультурой – при формировании единого физкультурно-оздоровительного комплекса микрорайона.

15. Минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок:

- для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста – не менее 12 м;

- для отдыха взрослого населения – не менее 10 м;

- для занятий физкультурой (в зависимости от шумовых характеристик) – 10-40 м (наибольшие значения принимаются для хоккейных и футбольных площадок, наименьшие – для площадок для настольного тенниса);

- для хозяйственных целей – не менее 20 м;

- для выгула собак – не менее 40 м.

16. Площадь озелененной территории микрорайона (квартала) многоквартирной застройки жилой зоны (без учета участков общеобразовательных и дошкольных образовательных учреждений) должна составлять не менее 6 квадратных метров на 1 человека или не менее 25 процентов площади территории микрорайона (квартала).

17. При разработке проекта озеленения следует учитывать минимальные расстояния удаления зелёных насаждений от зданий, сооружений, а также объектов инженерного благоустройства, приведённые в нижеследующей таблице (согласно СНиП 2.07.01 – 89\*):

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Здание, сооружение,  объект инженерного благоустройства | Расстояния (м) от здания, сооружения, объекта до оси | |
| Ствола дерева | Кустарника |
| Край проезжей части улицы | 2,0 | 1,0 |
| Наружная стена здания и сооружения | 5,0 | 1,5 |
| Подошва или внутренняя грань подпорной стенки | 3,0 | 1,0 |
| Край тротуара и садовой дорожки | 0,7 | 0,5 |
| Мачта и опора осветительной сети, мостовая опора и эстакада | 4,0 | - |
| Подошва откоса, террасы и др. | 1,0 | 0,5 |
| Подземные сети: |  |  |
| Газопровод, канализация | 1,5 |  |
| Тепловая сеть (от стенки канала) | 2,0 | 1,0 |
| Водопровод, дренаж | 2,0 |  |
| Силовой кабель и кабель связи | 2,0 | 0,7 |

18. Для размещения линейных объектов транспортной и инженерной инфраструктуры предельные значения параметров земельных участков, разрешенного строительства, минимальных отступов от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения, за пределами которых запрещено строительство, устанавливаются посредством подготовки проектов планировки территории и проектов межевания территории.

**3. Ж2. Зона застройки индивидуальными жилыми домами.**

1. Зона индивидуальной жилой застройки выделена для формирования жилых районов из отдельно стоящих индивидуальных жилых домов, домов усадебного типа и жилых домов блокированной застройки этажностью не выше 3-х надземных этажей, создания условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, развития сферы социального и культурно – бытового обслуживания.

2. Виды разрешенного использования:

**Основные виды разрешенного использования:**

| **Виды разрешенного использования земельного участка, установленные классификатором** | | **Описание видов разрешенного использования земельных участков** |
| --- | --- | --- |
| **Кодовое обозначение** | **Наименование** |
| 2.1 | Для индивидуального жилищного строительства | Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей);  выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных, или сельскохозяйственных культур;  размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений. |
| 2.3 | Блокированная  жилая застройка | Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);  разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха |
| 3.5 | Образование и просвещение | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению). Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.5.1](consultantplus://offline/ref=800D80032E31E269CB9A22A0092E8C2DD09E6C36C6A4F9F076B1484B7C9ECE8D5B2806BEj9NBL) - [3.5.2](consultantplus://offline/ref=800D80032E31E269CB9A22A0092E8C2DD09E6C36C6A4F9F076B1484B7C9ECE8D5B2806BEj9N6L) |
| 4.4 | Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м |
| 4.9 | 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](consultantplus://offline/ref=2952453F1B6739B8D17CF6CACDFDAB4989CC234A49DE4AEAFB3E7E04A5BD87AEA43E46DAh0C5O). |
| 4.1 | 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) |
| 9.3 | Историко-культурная деятельность | Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг). |
| 12.0 | Земельные участки (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. |

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

| **Виды разрешенного использования земельного участка, установленные классификатором** | | **Описание видов разрешенного использования земельных участков** |
| --- | --- | --- |
| **Кодовое обозначение** | **Наименование** |
| 2.4 | Передвижное жилье | Размещение сооружений, пригодных к использованию в качестве жилья (палаточные городки, кемпинги, жилые вагончики, жилые прицепы) с возможностью подключения названных сооружений к инженерным сетям, находящимся на земельном участке или на земельных участках, имеющих инженерные сооружения, предназначенных для общего пользования |
| 2.7 | Обслуживание жилой застройки | Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с [кодами 3.1](consultantplus://offline/ref=EEE4439A4C04BDC14FA1A7F8BB71D7F2D11932A03055BA4A758AEAA19F8C803298C803ACm5lDG), [3.2](consultantplus://offline/ref=EEE4439A4C04BDC14FA1A7F8BB71D7F2D11932A03055BA4A758AEAA19F8C803298C803AC54CABC25mCl6G), [3.3](consultantplus://offline/ref=EEE4439A4C04BDC14FA1A7F8BB71D7F2D11932A03055BA4A758AEAA19F8C803298C803AC54CABC25mClBG), [3.4](consultantplus://offline/ref=EEE4439A4C04BDC14FA1A7F8BB71D7F2D11932A03055BA4A758AEAA19F8C803298C803AFm5l7G), [3.4.1](consultantplus://offline/ref=EEE4439A4C04BDC14FA1A7F8BB71D7F2D11932A03055BA4A758AEAA19F8C803298C803AFm5l2G), [3.5.1](consultantplus://offline/ref=EEE4439A4C04BDC14FA1A7F8BB71D7F2D11932A03055BA4A758AEAA19F8C803298C803AEm5l1G), [3.6](consultantplus://offline/ref=EEE4439A4C04BDC14FA1A7F8BB71D7F2D11932A03055BA4A758AEAA19F8C803298C803AC54CABC24mCl4G), [3.7](consultantplus://offline/ref=EEE4439A4C04BDC14FA1A7F8BB71D7F2D11932A03055BA4A758AEAA19F8C803298C803AC54CABC27mCl3G), [3.10.1](consultantplus://offline/ref=EEE4439A4C04BDC14FA1A7F8BB71D7F2D11932A03055BA4A758AEAA19F8C803298C803A9m5lDG), [4.1](consultantplus://offline/ref=EEE4439A4C04BDC14FA1A7F8BB71D7F2D11932A03055BA4A758AEAA19F8C803298C803A8m5l2G), [4.3](consultantplus://offline/ref=EEE4439A4C04BDC14FA1A7F8BB71D7F2D11932A03055BA4A758AEAA19F8C803298C803AC54CABC21mCl2G), [4.4](consultantplus://offline/ref=EEE4439A4C04BDC14FA1A7F8BB71D7F2D11932A03055BA4A758AEAA19F8C803298C803AC54CABC21mCl7G), [4.6](consultantplus://offline/ref=EEE4439A4C04BDC14FA1A7F8BB71D7F2D11932A03055BA4A758AEAA19F8C803298C803AC54CABC20mCl3G), [4.7](consultantplus://offline/ref=EEE4439A4C04BDC14FA1A7F8BB71D7F2D11932A03055BA4A758AEAA19F8C803298C803AC54CABC20mCl0G), [4.9](consultantplus://offline/ref=EEE4439A4C04BDC14FA1A7F8BB71D7F2D11932A03055BA4A758AEAA19F8C803298C803ABm5l7G), если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны |
| 13.2 | Ведение  садоводства | Осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля;  размещение садового дома, предназначенного для отдыха и не подлежащего разделу на квартиры;  размещение хозяйственных строений и сооружений |
| 13.1 | Ведение  огородничества | Осуществление деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля;  размещение некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений, предназначенных для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции |

**Условно разрешенные виды использования:**

| **Виды разрешенного использования земельного участка, установленные классификатором** | | **Описание видов разрешенного использования земельных участков** |
| --- | --- | --- |
| **Кодовое обозначение** | **Наименование** |
| 2.1.1 | Малоэтажная многоквартирная  жилая застройка | Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома, (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный);  разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома |
| 4.6 | Общественное  питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) |
| 4.7 | Гостиничное обслуживание | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них |
| 3.6 | Культурное  развитие | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев;  устройство площадок для празднеств и гуляний;  размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов |
| 3.2 | 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 |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;  размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий. |
| 4.9.1 | Объекты  придорожного сервиса | Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых);  размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса;  предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса;  размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса |
| 3.3 | Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) |
| 3.10.1 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных |
| 4.5 | Банковская и страховая деятельность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые |
| 3.5.1 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению) |
| 6.8 | Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 3.1](consultantplus://offline/ref=E8408CB50E055B6E260E7A61CA7512EC8EF36D401AD2C5140FB1641C1C492F89D1AFC6E2183ED4C1JEdAL) |

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

1.Для объектов индивидуальной жилой застройки и блокированной застройки:

- минимальная площадь земельного участка - 300 кв. м.;

- максимальная площадь земельного участка - 1000 кв. м.;

- разделу не подлежит земельный участок, если в результате преобразования площади образованных земельных участков будут составлять менее 300 кв. м.

2. На основании пункта 4 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие земельного кодекса Российской Федерации» предельные размеры земельных участков не устанавливаются для земельных участков, находящихся в фактическом пользовании с расположенными на них жилыми домами, приобретёнными в результате сделок, которые были совершены до дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации, при условии, что право собственности на жилой дом перешло к гражданину в порядке наследования и право собственности наследодателя на жилой дом возникло до дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации.

3. Максимальное количество надземных этажей – 3 этажа (включая мансардный этаж).

4. Ширину вновь формируемых земельных участков для строительства усадебного дома принимать не менее 20 м.

5. Отступ от лицевой линии участка до одно – двухквартирного жилого дома, а также домов блокированной застройки при строительстве и реконструкции составляет не менее 5 метров. Расстояние от строений вспомогательного использования (кроме гаражей) до лицевой линии земельного участка должно быть не менее 5 метров. В сложившейся застройке допускается размещение жилых домов усадебного типа по лицевой линии земельного участка.

6. Минимальное расстояние от границ земельного участка с учетом требований норм пожарной безопасности, до:

- основного здания – не менее 3,0 м., за исключением домов блокированной застройки при котором, расположенные на смежных земельных участках жилые дома блокируются друг с другом боковыми стенами;

- строений вспомогательного использования – 1,0 м;

- отдельно стоящего гаража – 1,0 м;

- выгребной ямы, дворового туалета, площадки для хранения твердых бытовых отходов, компостной ямы – 4,0 м;

- постройки для содержания скота и птицы – 4,0 м;

- стволов высокорослых деревьев – 4,0 м;

- стволов среднерослых деревьев – 2 м;

- кустарника – 1,0 м.

7.Расстояние от стены здания и сооружения до:

- оси ствола дерева – не менее 5 м;

- кустарника – не менее 1,5 м;

8. Постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать к усадебным одно – двухквартирным жилым домам при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями, при этом помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м. от входа в дом.

Допускается блокировка строений вспомогательного использования на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилых домов, а так же блокировка строений вспомогательного использования к основному строению в пределах одного участка с учетом противопожарных требований.

9. Расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь, веранд) до стен и построек вспомогательного использования (сарая, гаража, бани) расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.

10. Расстояние от сарая для содержания скота и птицы до стен соседнего дома необходимо принимать не менее 15 м. Расстояние от выгребной ямы, дворового туалета, площадки для хранения твердых бытовых отходов, компостной ямы до стен соседнего дома не менее 8 м. Расстояние от туалета до источника водоснабжения (колодца) следует принимать не менее 25 м.

11. Жилые дома, строения вспомогательного использования, отдельно стоящие гаражи на земельных участках необходимо размещать в соответствии с нормами инсоляции и освещенности. Противопожарное расстояние между жилым домом и строениями вспомогательного использования, расположенных на одном земельном участке, до жилых домов и строений вспомогательного использования, расположенных на смежных земельных участках, следует принимать по таблице «Противопожарные расстояния».

Расстояние между жилым домом и строениями вспомогательного использования, а также между строениями вспомогательного использования в пределах одного земельного участка не нормируются. Расстояние измеряется до наружных граней стен зданий и строений.

12. Расстояние от внешних стен индивидуального жилого дома до колодцев на территории участков со стороны вводов инженерных сетей – не менее 6 м.

13. Максимальный коэффициент застройки земельного участка – 0,3.

14. Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха плоской кровли не более 3 м, до конька скатной кровли – 4,0 м, для жилых домов 20 м.

15. Максимальная высота ограждения со стороны улицы и на границе смежных земельных участков должна быть не более 2 м. Допускается устройство глухих (непрозрачных) ограждений. Если земельный участок принадлежит на праве общей долевой собственности нескольким владельцам, ограждение должно быть выполнено в «прозрачном» исполнении.

16. Встроенные в малоэтажные жилые дома учреждения и предприятия размещаются преимущественно в 1-м и цокольном этажах. При этом общая площадь встроенных учреждений не должна превышать 200 м2.

Встроенные учреждения общественного назначения должны иметь входы, изолированные от жилой части здания.

Не допускается размещение во встроенных и пристроенных к дому помещениях магазинов с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов, организаций бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов, обуви).

17. Предельные параметры земельных участков, коэффициент застройки, минимальные отступы от границ участка и этажность для объектов малоэтажного многоквартирного жилищного строительства принимаются в соответствии с регламентом среднеэтажной жилой застройки раздела Ж3 «Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей) и среднеэтажными жилыми домами (до 8 этажей)» настоящих Правил.

18. Для объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания (в т.ч. объектов придорожного сервиса (при условии соблюдения санитарных норм)):

- площадь земельного участка для объектов розничной торговли – 2-8 м2 участка на 1 м2 торговой площади в зависимости от величины торговой площади;

- площадь земельного участка для объектов общественного питания – 10-25 м2 участка на посадочное место;

- площадь земельного участка для объектов бытового обслуживания 30-40 м2 участка на рабочее одно рабочее место;

- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 3 м.;

- максимальная этажность - 3 этажа.;

- максимальная высота - 12 м.;

- коэффициент застройки территории - не более 60% и не менее 40 % от площади земельного участка.

19. Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными:

- минимальная площадь земельного участка - 4 кв. м.;

- максимальная площадь земельного участка - 30 кв. м.;

- максимальная высота объектов - 25 м.;

- коэффициент застройки - не более 80%;

- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м.

20. В границах земельных участков, используемых для индивидуального жилищного строительства, не допускается размещение отдельно стоящих:

- объектов розничной торговли;

- мастерских по ремонту автомобилей;

- моек автотранспорта;

- гаражей для грузового автотранспорта массой выше 3,5 т.;

- амбулаторно-поликлиническое обслуживание;

- бытовое обслуживание;

- деловое управление;

- банковская и страховая деятельность.

Таблица – «Противопожарные расстояния»

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Степень огнестойкости  здания | Класс конструктивной пожарной опасности | Минимальное расстояние при степени огнестойкости и классе конструктивной пожарной опасности здания, м | | |
| I, II, III, С0 | II, III, IV, С1 | IV, V, С2, С3 |
| I, II, III | С0 | 6 | 8 | 10 |
| II, III, IV | С1 | 8 | 10 | 12 |
| IV, V | С2, С3 | 10 | 12 | 15 |

21. Для размещения линейных объектов транспортной и инженерной инфраструктуры предельные значения параметров земельных участков, разрешенного строительства, минимальных отступов от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения, за пределами которых запрещено строительство, устанавливаются посредством подготовки проектов планировки территории и проектов межевания территории.

### Общественно-деловые зоны – ОД

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

Приведенные ниже подвиды общественно-деловых зон имеют схожий состав объектов и функций и отличаются друг от друга физическими параметрами, поэтому регламент разрешенных видов для них – общий, а требования к параметрам – различны.

Интенсивность застройки территории, занимаемой зданиями различного функционального назначения, диктуется сложившейся планировкой и застройкой и принимается в соответствии с п. 3 Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город Бузулук Оренбургской области, утвержденных решением городского Совета депутатов от 22.11.2011 № 192.

При проектировании и реконструкции общественной застройки должны соблюдаться требования пожарной безопасности в соответствии с Федеральным законом от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Минимальные расстояния от стен зданий и границ земельных участков учреждений и предприятий обслуживаний следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, соблюдения противопожарных и бытовых разрывов.

**1. ОД 1. Зона делового, общественного и коммерческого назначения.**

Зона предназначена для размещения и функционирования зданий органов управления, юридических и общественных организаций, объектов кредитно-финансовых, торговли, иной коммерческой деятельности, объектов связи и коммунально-бытового назначения.

Виды разрешенного использования:

**Основные виды разрешенного использования:**

| **Виды разрешенного использования земельного участка, установленные классификатором** | | **Описание видов разрешенного использования земельных участков** |
| --- | --- | --- |
| **Кодовое обозначение** | **Наименование** |
| 3.9 | Обеспечение научной деятельности | Размещение объектов капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые), проведения научной и селекционной работы, ведения сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира |
| 3.2 | 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 |
| 3.5 | Образование и просвещение | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению). Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.5.1](consultantplus://offline/ref=4999E0EBF451E6582DE5D9BBA0CF8848B25DDB29BF67DFCA1A97D31AF5AEED639E9292B419n5L) - [3.5.2](consultantplus://offline/ref=4999E0EBF451E6582DE5D9BBA0CF8848B25DDB29BF67DFCA1A97D31AF5AEED639E9292B419n8L) |
| 3.3 | Бытовое  обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) |
| 3.6 | Культурное  развитие | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев;  устройство площадок для празднеств и гуляний;  размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов |
| 3.8 | Общественное управление | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку, размещение объектов капитального строительства для дипломатических представительства иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации |
| 4.1 | 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) |
| 4.2 | Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) | Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5 - 4.9;  размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра. |
| 4.3 | Рынки | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м;  размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка. |
| 4.4 | Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м. |
| 4.5 | Банковская и страховая деятельность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые |
| 4.6 | Общественное  питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) |
| 4.7 | Гостиничное обслуживание | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них |
| 5.1 | Спорт | Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); размещение спортивных баз и лагерей. |
| 9.3 | Историко-культурная деятельность | Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг). |
| 12.0 | Земельные участки (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. |
| 7.2 | Автомобильный транспорт | Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений;  размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения;  оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту |

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

| **Виды разрешенного использования земельного участка, установленные классификатором** | | **Описание видов разрешенного использования земельных участков** |
| --- | --- | --- |
| **Кодовое обозначение** | **Наименование** |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий. |
| 4.9 | 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. |
| 4.8 | Развлечения | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок;  в игорных зонах также допускается размещение игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр, и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон |
| 4.10 | Выставочно-ярмарочная  деятельность | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий) |
| 3.4.1 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) |

**Условно разрешенные виды использования:**

| **Виды разрешенного использования земельного участка, установленные классификатором** | | **Описание видов разрешенного использования земельных участков** |
| --- | --- | --- |
| **Кодовое обозначение** | **Наименование** |
| 3.7 | Религиозное использование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, 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) |
| 4.9 | 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](consultantplus://offline/ref=345D5E4943B2EC0ED2CACC40B67A9580F763B4575CF2E2A2AE38C6F9F7F1DFD8B227F0B556l4M). |
| 6.8 | Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 3.1](consultantplus://offline/ref=E8408CB50E055B6E260E7A61CA7512EC8EF36D401AD2C5140FB1641C1C492F89D1AFC6E2183ED4C1JEdAL) |
| 2.1 | Для индивидуального жилищного строительства | Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей);  выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных, или сельскохозяйственных культур;  размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений. |
| 2.1.1 | Малоэтажная многоквартирная  жилая застройка | Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома, (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный);  разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома |
| 3.4 | Здравоохранение | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.4.1](consultantplus://offline/ref=586D69A19A37DE75BCFB5A26CB9F24351FEC91AB657530083A9FC253A48F308640E21A83o7n4M) - [3.4.2](consultantplus://offline/ref=586D69A19A37DE75BCFB5A26CB9F24351FEC91AB657530083A9FC253A48F308640E21A83o7nBM). |
| 2.5 | Среднеэтажная жилая застройка | Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры);  благоустройство и озеленение;  размещение подземных гаражей и автостоянок;  обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;  размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома |
| 4.9.1 | Объекты придорожного сервиса | Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых);  размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса;  предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса;  размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса |
| 3.10.1 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных |

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

1. Коэффициент застройки территории - не более 60% и не менее 40 % от площади земельного участка.

2. Коэффициент озеленения территории - не менее 10% от площади земельного участка.

3. Минимальная площадь земельного участка - 200 кв.м.

4. Максимальная площадь земельного участка - 10000 кв.м.

5. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 3 м.

6. Максимальная этажность - 5 этажей;

7. Максимальная высота - 25 м.

8. Для объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания размеры земельных участков предприятий розничной торговли, общественного питания, бытового обслуживания в расчёте на единицу измерения следует принимать следующие:

- торговые центры местного значения на один объект от 0,4 до 1,3 га в зависимости от числа обслуживаемого населения;

- розничная торговля – 2-8 м2 участка на 1 м2 торговой площади в зависимости от величины торговой площади;

- рыночный комплекс:

- 14 м2 – при торговой площади магазинов до 600 м2;

- 7 м2 – при торговой площади торговых комплексов более 5000 м2;

- мелкооптовый рынок, ярмарка, база продовольственной и овощной продукции – по заданию на проектирование;

- общественное питание – 10-25 м2 участка на посадочное место;

- бытовое обслуживание:

- 30-40 м2 участка на рабочее одно рабочее место на предприятиях свыше 150 рабочих мест;

- 80-100 м2 – на предприятиях до 150 рабочих мест.

9. Для объектов жилищного строительства применяются градостроительные регламенты в соответствии с разделами Ж3 «Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей) и среднеэтажными жилыми домами (до 8 этажей)» и Ж2 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами» статьи 42 настоящих Правил.

10. Для объектов образования и просвещения применяются соответствующие градостроительные регламенты разделов ОД2 «Зона объектов дошкольного образования» и ОД3 «Зона средних, общеобразовательных и профессиональных учебных учреждений».

11. Для объектов здравоохранения применяются градостроительные регламенты в соответствии с разделом ОД4 «Зона объектов здравоохранения».

12. Для объектов религиозного назначения применяются градостроительные регламенты в соответствии с разделом ОД5 «Зона культовых сооружений» настоящей статьи.

11. Объекты капитального строительства, строения вспомогательного использования, отдельно стоящие гаражи и прочие строения, необходимо размещать в соответствии с нормами инсоляции и освещенности, противопожарными требованиями (в соответствии с таблицей «Противопожарные расстояния»).

Таблица – «Противопожарные расстояния»

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Степень огнестойкости  здания | Класс конструктивной пожарной опасности | Минимальное расстояние при степени огнестойкости и классе конструктивной пожарной опасности здания, м | | |
| I, II, III, С0 | II, III, IV, С1 | IV, V, С2, С3 |
| I, II, III | С0 | 6 | 8 | 10 |
| II, III, IV | С1 | 8 | 10 | 12 |
| IV, V | С2, С3 | 10 | 12 | 15 |

12. Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными:

- минимальная площадь земельного участка - 4 м2;

- максимальная площадь земельного участка - 30 м2;

- максимальная высота объектов - 30 м.;

- коэффициент застройки - не более 80%;

- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м.

13. Параметры застройки для автостоянок без права возведения объектов капитального строительства:

- минимальная площадь земельного участка - 100 м2;

- максимальная площадь земельного участка - 500 м2;

14. Параметры застройки для гаражей боксового типа:

- минимальная площадь земельного участка - 18 м2;

- максимальная площадь земельного участка - 30 м2.

15. Для размещения линейных объектов транспортной и инженерной инфраструктуры предельные значения параметров земельных участков, разрешенного строительства, минимальных отступов от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения, за пределами которых запрещено строительство, устанавливаются посредством подготовки проектов планировки территории и проектов межевания территории.

16. При строительстве торговых центров, комплексных павильонов необходимо предусмотреть наличие автостоянок для транспортных средств. Требуемое расчетное количество машино-мест для парковки легковых автомобилей устанавливается в соответствии с требованиями Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город Бузулук Оренбургской области, утвержденных решением городского Совета депутатов муниципального образования город Бузулук Оренбургской области от 22.11.2011 № 192.

**2. ОД2. Зона объектов дошкольного образования.**

Зона размещения объектов детского дошкольного образования.

Виды разрешенного использования:

**Основные виды разрешенного использования:**

| **Виды разрешенного использования земельного участка, установленные классификатором** | | **Описание видов разрешенного использования земельных участков** |
| --- | --- | --- |
| **Кодовое обозначение** | **Наименование** |
| 3.5.1 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению) |
| 9.3 | Историко-культурная деятельность | Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм |

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

| **Виды разрешенного использования земельного участка, установленные классификатором** | | **Описание видов разрешенного использования земельных участков** |
| --- | --- | --- |
| **Кодовое обозначение** | **Наименование** |
| 4.9 | 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. |
| 5.1 | Спорт | Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); размещение спортивных баз и лагерей. |
| 12.0 | Земельные участки (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. |

**Условно разрешенные виды использования:**

| **Виды разрешенного использования земельного участка, установленные классификатором** | | **Описание видов разрешенного использования земельных участков** |
| --- | --- | --- |
| **Кодовое обозначение** | **Наименование** |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг). |
| 6.8 | Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 3.1](consultantplus://offline/ref=E8408CB50E055B6E260E7A61CA7512EC8EF36D401AD2C5140FB1641C1C492F89D1AFC6E2183ED4C1JEdAL) |

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

1. Вместимость дошкольной образовательной организации (далее – ДОО) для не более 280 мест.

2. Площадь участка ДОО при строительстве на свободной территории принимается из расчета 35 - 30 кв. м на одно место.

Размеры земельных участков могут быть уменьшены: на 25% – в условиях реконструкции; на 15% – при размещении на рельефе с уклоном более 20%.

3.Площадь озеленения территории ДОО должна составлять не менее 50 %.

Групповые площадки должны быть ограждены кустарником. По периметру участка должна размещаться зеленая защитная полоса из деревьев и кустарников шириной не менее 1,5 м, со стороны улицы – не менее 6 м. Деревья размещаются на расстоянии не менее 15 м, кустарники – 5 м от здания ДОО.

4. Водоснабжение, канализация и теплоснабжение в ДОО должны быть централизованными. При отсутствии централизованных сетей проектируются местные системы водоснабжения и канализации. Допускается применение автономного или газового отопления.

5. Формирование земельных участков осуществляется на основании утвержденной документации по планировке и межеванию территории и (или) проектов планируемых объектов капитального строительства.

6. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 3 м.

7. Максимальная этажность - 3 этажа;

8. Максимальная высота - 20 м.

9. Объекты капитального строительства, строения вспомогательного использования, отдельно стоящие гаражи и прочие строения необходимо размещать в соответствии с нормами инсоляции и освещенности, противопожарными требованиями (в соответствии с таблицей «Противопожарные расстояния»).

Таблица – «Противопожарные расстояния»

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Степень огнестойкости  здания | Класс конструктивной пожарной опасности | Минимальное расстояние при степени огнестойкости и классе конструктивной пожарной опасности здания, м | | |
| I, II, III, С0 | II, III, IV, С1 | IV, V, С2, С3 |
| I, II, III | С0 | 6 | 8 | 10 |
| II, III, IV | С1 | 8 | 10 | 12 |
| IV, V | С2, С3 | 10 | 12 | 15 |

10. Параметры застройки для автостоянок без права возведения объектов капитального строительства:

- минимальная площадь земельного участка - 100 м2;

- максимальная площадь земельного участка - 500 м2.

11. Параметры застройки для гаражей боксового типа:

- минимальная площадь земельного участка - 18 м2;

- максимальная площадь земельного участка - 30 м2.

12. Для размещения линейных объектов транспортной и инженерной инфраструктуры предельные значения параметров земельных участков, разрешенного строительства, минимальных отступов от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения, за пределами которых запрещено строительство, устанавливаются посредством подготовки проектов планировки территории и проектов межевания территории.

**3. ОД3. Зона средних, общеобразовательных и профессиональных учебных организаций.**

Зона размещения учреждений науки и образования в комплексе с сопутствующими объектами, обеспечивающими их функционирование и проведение досуга (лаборатории, опытные производства, общежития, спортивные устройства и т. д.).

Виды разрешенного использования:

**Основные виды разрешенного использования:**

| **Виды разрешенного использования земельного участка, установленные классификатором** | | **Описание видов разрешенного использования земельных участков** |
| --- | --- | --- |
| **Кодовое обозначение** | **Наименование** |
| 3.5 | Образование и просвещение | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению). Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.5.1 - 3.5.2. |
| 3.5.2 | Среднее и высшее профессиональное образование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению) |
| 9.3 | Историко-культурная деятельность | Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм |

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

| **Виды разрешенного использования земельного участка, установленные классификатором** | | **Описание видов разрешенного использования земельных участков** |
| --- | --- | --- |
| **Кодовое обозначение** | **Наименование** |
| 4.9 | 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. |
| 5.1 | Спорт | Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); размещение спортивных баз и лагерей. |
| 12.0 | Земельные участки (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. |
| 3.9 | Обеспечение научной деятельности | Размещение объектов капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые), проведения научной и селекционной работы, ведения сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира |
| 4.6 | Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) |

**Условно разрешенные виды использования:**

| **Виды разрешенного использования земельного участка, установленные классификатором** | | **Описание видов разрешенного использования земельных участков** |
| --- | --- | --- |
| **Кодовое обозначение** | **Наименование** |
| 2.1.1 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный);  разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;  размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;  обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;  размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома |
| 6.8 | Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 3.1](http://base.garant.ru/70736874/#block_1031) |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг). |

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

1. Высота основных зданий не должна превышать 5 этажей.

2. Минимальное расстояние между учебными корпусами и проезжей частью магистральных улиц – 50 метров и не менее 5 метров от границ земельного участка.

3. Площадь озеленения участка– не менее 40% территории.

4. Расчет площади земельного участка осуществляется отношением на одно место:

- до 300 мест - 75 м2;

- от 300 - 900 мест - 50 - 65 м2;

- от 900 - 1600 мест - 30 - 40 м2.

В условиях реконструкции размер участка на одно место может быть уменьшен на 40%. При кооперированном размещении нескольких учебных заведений на одном участке – уменьшение до 20%. Для институтов повышения квалификации с коэффициентом 0,5.

Для средних профессиональных образовательных организаций возможен расчет площади земельного участка отношением на одно место – 1,4 – 4,6 м2 (в указанные размеры участков не должны входить территории общежитий и опытных полей учебных полигонов).

В условиях реконструкции для учебных заведений гуманитарного профиля возможно уменьшение на 30%, для сельскохозяйственного профиля – увеличение, но не более чем на 50%.

5. Коэффициент застройки земельных участков научных учреждений в зависимости от количества сотрудников:

- естественных и технических наук:

- до 300 чел. – 0,6-0,7;

- 300 – 1000 чел. – 0,7-0,8;

- 1000 – 2000 чел. – 0,8;

- общественных и гуманитарных наук:

- до 600 чел. – 0,9;

- более 600 чел. – 0,9.

6. Предельные параметры земельных участков, коэффициент застройки, минимальные отступы от границ участка и этажность для предусмотренных объектов жилищного строительства, принимается в соответствии с регламентами для среднеэтажной жилой застройки.

Объекты капитального строительства, строения вспомогательного использования, отдельно стоящие гаражи и прочие строения необходимо размещать в соответствии с нормами инсоляции и освещенности, противопожарными требованиями (в соответствии с таблицей «Противопожарные расстояния»).

Таблица – «Противопожарные расстояния»

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Степень огнестойкости  здания | Класс конструктивной пожарной опасности | Минимальное расстояние при степени огнестойкости и классе конструктивной пожарной опасности здания, м | | |
| I, II, III, С0 | II, III, IV, С1 | IV, V, С2, С3 |
| I, II, III | С0 | 6 | 8 | 10 |
| II, III, IV | С1 | 8 | 10 | 12 |
| IV, V | С2, С3 | 10 | 12 | 15 |

7. Параметры застройки для автостоянок без права возведения объектов капитального строительства:

- минимальная площадь земельного участка - 100 м2;

- максимальная площадь земельного участка - 500 м2.

8. Параметры застройки для гаражей боксового типа:

- минимальная площадь земельного участка - 18 м2;

- максимальная площадь земельного участка - 30 м2.

9. Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными:

- минимальная площадь земельного участка - 4 м2;

- максимальная площадь земельного участка - 30 м2;

- максимальная высота объектов - 30 м.;

- коэффициент застройки - не более 80%;

- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м.

10. Для размещения линейных объектов транспортной и инженерной инфраструктуры предельные значения параметров земельных участков, разрешенного строительства, минимальных отступов от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения, за пределами которых запрещено строительство, устанавливаются посредством подготовки проектов планировки территории и проектов межевания территории.

**4. ОД4. Зона объектов здравоохранения.**

Зона предназначена для размещения и функционирования объектов здравоохранения.

Виды разрешенного использования:

**Основные виды разрешенного использования:**

| **Виды разрешенного использования земельного участка, установленные классификатором** | | **Описание видов разрешенного использования земельных участков** |
| --- | --- | --- |
| **Кодовое обозначение** | **Наименование** |
| 3.4 | Здравоохранение | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.4.1 - 3.4.2. |
| 12.0 | Земельные участки (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. |

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

| **Виды разрешенного использования земельного участка, установленные классификатором** | | **Описание видов разрешенного использования земельных участков** |
| --- | --- | --- |
| **Кодовое обозначение** | **Наименование** |
| 4.9 | 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. |
| 3.3 | Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) |
| 4.4 | Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м |
| 9.3 | Историко-культурная деятельность | Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм |
| 4.6 | Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) |

**Условно разрешенные виды использования:**

| **Виды разрешенного использования земельного участка, установленные классификатором** | | **Описание видов разрешенного использования земельных участков** |
| --- | --- | --- |
| **Кодовое обозначение** | **Наименование** |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг). |
| 3.9 | Обеспечение научной деятельности | Размещение объектов капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые), проведения научной и селекционной работы, ведения сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира |
| 4.7 | Гостиничное обслуживание | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них |
| 3.7 | Религиозное использование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, 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) |
| 6.8 | Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 3.1](consultantplus://offline/ref=E8408CB50E055B6E260E7A61CA7512EC8EF36D401AD2C5140FB1641C1C492F89D1AFC6E2183ED4C1JEdAL) |

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

1. Рекомендуемая вместимость учреждений не должна превышать 1000 койко-мест.

2. Больницы общего типа вместимостью более 1000 коек следует размещать не ближе 500 м от жилой и общественно-деловой застройки.

3. Размер земельного участка стационарных лечебных учреждений на одну койку принимается из расчета 100 - 150 м2 на одно место, в условиях реконструкции возможно уменьшение на 25%.

4. Площадка для мусоросборников на территории хозяйственной зоны должны размещаться на расстоянии от лечебных учреждений – не менее 25 м, от лечебного корпуса и пищеблока – не менее 100 м.

5. Коэффициент застройки территории - не более 40% от площади земельного участка.

6. Площадь озеленения земельных участков - не менее 35% территории.

7. Максимальная этажность - 5 этажей.

8. Максимальная высота - 20 метров.

9. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 10 м.

10. Через территорию лечебного учреждения недопустима трассировка магистральных инженерных коммуникаций городского назначения.

Параметры застройки:

11. Для объектов религиозного назначения применяются градостроительные регламенты в соответствии с разделом ОД5 «Зона культовых сооружений» настоящей статьи.

12. Параметры застройки для гаражей боксового типа:

- минимальная площадь земельного участка - 18 м2;

- максимальная площадь земельного участка - 30 м2.

Объекты капитального строительства, строения вспомогательного использования, отдельно стоящие гаражи и прочие строения необходимо размещать в соответствии с нормами инсоляции и освещенности, противопожарными требованиями (в соответствии с таблицей «Противопожарные расстояния»).

Таблица – «Противопожарные расстояния»

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Степень огнестойкости  здания | Класс конструктивной пожарной опасности | Минимальное расстояние при степени огнестойкости и классе конструктивной пожарной опасности здания, м | | |
| I, II, III, С0 | II, III, IV, С1 | IV, V, С2, С3 |
| I, II, III | С0 | 6 | 8 | 10 |
| II, III, IV | С1 | 8 | 10 | 12 |
| IV, V | С2, С3 | 10 | 12 | 15 |

13. Для размещения линейных объектов транспортной и инженерной инфраструктуры предельные значения параметров земельных участков, разрешенного строительства, минимальных отступов от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения, за пределами которых запрещено строительство, устанавливаются посредством подготовки проектов планировки территории и проектов межевания территории.

**5. ОД5. Зона культовых сооружений.**

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования земельных участков религиозно-культовых объектов.

Виды разрешенного использования:

**Основные виды разрешенного использования:**

| **Виды разрешенного использования земельного участка, установленные классификатором** | | **Описание видов разрешенного использования земельных участков** |
| --- | --- | --- |
| **Кодовое обозначение** | **Наименование** |
| 3.7 | Религиозное использование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, 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) |
| 3.6 | Культурное развитие | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев;  устройство площадок для празднеств и гуляний;  размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов |

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

| **Виды разрешенного использования земельного участка, установленные классификатором** | | **Описание видов разрешенного использования земельных участков** |
| --- | --- | --- |
| **Кодовое обозначение** | **Наименование** |
| 4.9 | 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. |
| 9.3 | Историко-  культурная  деятельность | Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм |
| 12.0 | Земельные участки (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. |
| 4.4 | Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м. |
| 3.2 | 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 |

**Условно разрешенные виды использования:**

| **Виды разрешенного использования земельного участка, установленные классификатором** | | **Описание видов разрешенного использования земельных участков** |
| --- | --- | --- |
| **Кодовое обозначение** | **Наименование** |
| 12.1 | Ритуальная деятельность | Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения;  размещение соответствующих культовых сооружений |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг). |
| 6.8 | Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 3.1](consultantplus://offline/ref=C2285FE4B86B988078157AE8D0BA1D7AEE1984587B888D89269AB84ADEEB7C2011A1DAB2611A810A66f7F) |

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

1. Коэффициент застройки территории - не более 70% от площади земельного участка.

2. Коэффициент озеленения территории - не менее 15% от площади земельного участка.

3. Размер земельного участка для религиозных объектов, включающих основные здания и сооружения богослужебного и вспомогательного назначения, принимается из расчета 7 кв.м. на единицу вместимости, в условиях реконструкции возможно уменьшение на 25%.

4. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 3 м.

5. Максимальная высота - 30 метров.

6. Максимальная этажность - 3 этажа.

7. Для объектов ритуальной деятельности применяются градостроительные регламенты в соответствии с разделом СП1 «Зона ритуального назначения» статьи 46 настоящих Правил.

8. Параметры застройки для гаражей боксового типа:

- минимальная площадь земельного участка - 18 кв. м.;

- максимальная площадь земельного участка - 30 кв. м.

9. Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными:

- минимальная площадь земельного участка - 4 кв. м.;

- максимальная площадь земельного участка - 30 кв. м.;

- максимальная высота объектов - 30 м.;

- коэффициент застройки - не более 80%;

- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м.

10. Объекты капитального строительства, строения вспомогательного использования, отдельно стоящие гаражи и прочие строения необходимо размещать в соответствии с нормами инсоляции и освещенности, противопожарными требованиями (в соответствии с таблицей «Противопожарные расстояния»).

Таблица – «Противопожарные расстояния»

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Степень огнестойкости  здания | Класс конструктивной пожарной опасности | Минимальное расстояние при степени огнестойкости и классе конструктивной пожарной опасности здания, м | | |
| I, II, III, С0 | II, III, IV, С1 | IV, V, С2, С3 |
| I, II, III | С0 | 6 | 8 | 10 |
| II, III, IV | С1 | 8 | 10 | 12 |
| IV, V | С2, С3 | 10 | 12 | 15 |

### Рекреационные зоны – Р

**1. Р1. Озелененные территории общего пользования**

1. Озеленённые территории – объекты градостроительного нормирования – представлены в виде парков, садов, скверов, территорий зелёных насаждений в составе участков жилой, общественной, производственной застройки.

2. Зоны включают искусственно созданные или естественные и благоустроенные озеленённые территории, предназначенные для повседневного кратковременного отдыха населения.

3. Озеленённые территории общего пользования, выделяемые в составе рекреационных зон, размещаются во взаимосвязи преимущественно с жилыми и общественно-деловыми зонами.

4. На территории рекреационных зон допускается строительство новых и расширение действующих объектов, непосредственно связанных с использованием существующих и развитием озелененных территорий.

5. Удельный вес озеленённых территорий различного назначения в пределах застройки должен быть не меньше 40%, а в границах территории жилого района не менее 25%, включая суммарную площадь озеленённой территории микрорайона (квартала).

6. При проектировании рекреационных зон должны соблюдаться требования пожарной безопасности в соответствии с Федеральным законом от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

**Основные виды разрешенного использования:**

| **Виды разрешенного использования земельного участка, установленные классификатором** | | **Описание видов разрешенного использования земельных участков** |
| --- | --- | --- |
| **Кодовое обозначение** | **Наименование** |
| 3.6 | Культурное  развитие | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев;  устройство площадок для празднеств и гуляний;  размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов. |
| 5.0 | Отдых (рекреация) | Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности;  создание и уход за парками, городскими лесами, садами и скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 5.1 - 5.5](http://base.garant.ru/70736874/#block_1051). |

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

| **Виды разрешенного использования земельного участка, установленные классификатором** | | **Описание видов разрешенного использования земельных участков** |
| --- | --- | --- |
| **Кодовое обозначение** | **Наименование** |
| 12.0 | Земельные участки (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. |
| 9.3 | Историко-культурная деятельность | Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм |
| 4.8 | Развлечения | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок; в игорных зонах также допускается размещение игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий. |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг). |

**Условно разрешенные виды использования:**

| **Виды разрешенного использования земельного участка, установленные классификатором** | | **Описание видов разрешенного использования земельных участков** |
| --- | --- | --- |
| **Кодовое обозначение** | **Наименование** |
| 4.9 | 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. |
| 6.8 | Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 3.1](consultantplus://offline/ref=C2285FE4B86B988078157AE8D0BA1D7AEE1984587B888D89269AB84ADEEB7C2011A1DAB2611A810A66f7F) |
| 5.1 | Спорт | Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); размещение спортивных баз и лагерей. |
| 4.4 | Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м. |
| 4.6 | Общественное  питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) |
| 3.3 | Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) |

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

Оптимальные параметры общего баланса территории составляют:

Открытые пространства:

- зеленые насаждения и водоемы;

- аллеи, дорожки, площадки;

- сооружения и застройка;

Зона природных ландшафтов:

- зелёные насаждения;

- дорожная сеть;

- обслуживающие сооружения и хозяйственные постройки.

Площадь озеленённых территорий общего пользования общегородского значения (парков, садов, скверов, бульваров), размещаемых на селитебной территории, следует принимать из расчёта 10 кв. м/чел.

Площадь озеленённых территорий жилых районов следует принимать из расчёта 10 м2/чел.

В структуре озеленённых территорий общего пользования крупные парки и лесопарки шириной 0,5 км и более должны составлять не менее 10%.

При размещении парков, садов, бульваров, скверов следует максимально сохранять природные комплексы ландшафта территорий, участки с существующими насаждениями, естественный рельеф, водоемы и т.п.

Минимальные расчетные показатели организации рекреационных территорий:

- городских парков – 10 га;

- городской сад – 1 – 10 га;

- садов жилых районов – 3 га;

- скверов – до 1 га.

Для условий реконструкции указанные размеры могут быть уменьшены.

В общем балансе территории парков и садов площадь озеленённых территорий принимать не менее 70%.

Соотношение элементов территорий вновь проектируемых парков, садов, скверов и бульваров, размещаемых на землях общего пользования:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Озелененные территории  общего пользования | Элементы территории (% от всей площади) | |
| максимальная площадь застройки  и временных сооружений | минимальная  площадь  озеленения |
| 1 | 2 | 3 |
| До 1,0 га | 0,5 | 95 |
| 1,0 - 10 га | 1,0 | 90 |
| 10 - 50 га | 3,0 | 80 |
| Более 50 га | 5,0 | 70 |

Минимальные размеры зон на территории массового кратковременного отдыха:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Интенсивность использования | Норма  обеспеченности | Единица  измерения |
| Зона активного отдыха | 100 | кв. м на  1 посетителя |
| Зона средней и низкой активности | 500 - 1000 |

Расстояние от зданий, сооружений и объектов инженерного благоустройства до деревьев и кустарников:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Здания, сооружения и объекты  инженерного благоустройства | Расстояние, м, от зданий,  сооружений и объектов  инженерного благоустройства до оси | |
| ствола  дерева | кустарника |
| Наружная стена здания и сооружения | 5,0 | 1,5 |
| Край тротуара и садовой дорожки | 0,7 | 0,5 |
| Край проезжей части улиц, кромка укрепленной полосы  обочины дороги или бровки канавы | 2,0 | 1,0 |
| Мачта и опора осветительной сети,  мостовая опора и эстакада | 4,0 | - |
| Подошва откоса, террасы и др. | 1,0 | 0,5 |
| Подземная сеть газопровода, канализации | 1,5 | - |
| Подземная тепловая сеть (стенка канала, тоннеля  или оболочки при бесканальной прокладке) | 2,0 | 1,0 |
| Подземные сети водопровода, дренажа | 2,0 | - |
| Подземный силовой кабель, кабель связи | 2,0 | 0,7 |

Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального транспорта 3 машино-места на 1 га территории земельного участка.

Городской парк – озеленённая территория многофункционального или специализированного направления рекреационной деятельности с развитой системой благоустройства, предназначенная для периодического массового отдыха населения.

Высота зданий для обслуживания посетителей не должна превышать 10 м. Высота парковых сооружений-аттракционов не ограничивается. Площадь застройки не должна превышать 7% территории парка.

Расстояние между границей территории жилой застройки и ближним краем паркового массива следует принимать не менее 30 м.

Учреждения круглогодичного функционирования (культурно-просветительские, зрелищные, пункты проката и питания) размещать вблизи основных входов.

Расстояние между входами в парк принимать не более 500 м.

Соотношение элементов территории парка следует принимать, в % от общей площади парка:

- зелёные насаждения и водоёмы не менее– не менее 70;

- аллеи, дорожки, площадки –25-28;

- сооружения и сооружения – 5-7;

Радиус доступности должен составлять:

- для городских парков – не более 20 минут;

- для парков планировочных районов – не более 15 минут или 1200 метров.

Функциональная организация территории парка включает следующие зоны с преобладающим видом использования, в процентах от общей площади парка:

- зона культурно-просветительских мероприятий – 3-8;

- зона массовых мероприятий (зрелищ, аттракционов и др.) – 5-17;

- зона физкультурно-оздоровительных мероприятий – 10-20;

- зона отдыха детей – 5-10;

- прогулочная зона – 40-75;

- хозяйственная зона – 2-5.

Размеры земельных участков по зонам парка (квадратных метров на человека):

- зона культурно-просветительских мероприятий – 10-20;

- зона массовых мероприятий (зрелищ, аттракционов и др.) – 30-40;

- зона физкультурно-оздоровительных мероприятий – 75-100;

- зона отдыха детей – 80-170;

- прогулочная зона – 200.

Число посетителей парка – 10-15 процентов численности населения, проживающего в 30-минутной доступности от парка

Расчётное число единовременных посетителей территории городских парков – 100 человек на 1 гектар.

Автостоянки для посетителей парка следует размещать за пределами его территории, но не далее 400 м от входа и проектировать из расчёта 10 машино-мест на 100 единовременных посетителей. Размеры земельных участков автостоянок на одно место следует принимать:

- для легковых автомобилей –25 м2,

- автобусов – 40 м2,

- для велосипедов – 0,9 м2(в указанные размеры не входит площадь подъездов и разделительных полос зелёных насаждений).

Городской сад – озеленённая территория с ограниченным набором видов рекреационной деятельности, предназначенная преимущественно для прогулок и повседневного тихого отдыха населения.

Функциональную направленность организации территории городского сада следует принимать в соответствии с назначением общественных территорий, зданий, комплексов, объектов, при которых расположен городской сад. Преобладающей функцией городского сада должна быть прогулочная функция.

Высота зданий для обслуживания посетителей не более 6-8 м.

Общая площадь застройки не должна превышать 5% территории сада.

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

- зелёные насаждения и водоёмы – 80-90;

- аллеи, дорожки, площадки – 8-15;

- сооружения и застройка – 2-5.

Доступность для жителей микрорайона на расстоянии не более 400 метров.

Бульвары и пешеходные аллеи представляют собой озелененные территории линейной формы, расположенные, как правило, вдоль улиц и рек, предназначенные для транзитного пешеходного движения, прогулок, повседневного отдыха.

Бульвары и пешеходные аллеи предусматриваются в направлении массовых потоков пешеходного движения.

На бульварах и пешеходных аллеях следует предусматривать площадки для кратковременного отдыха.

Покрытия площадок, дорожно-тропиночной сети в пределах рекреационных территорий следует применять из плиток, щебня и других прочных минеральных материалов, асфальтовое покрытие – в исключительных случаях.

Ширина пешеходных дорожек должна быть кратна 0,75 м (ширина полосы движения 1 человека).

При ширине бульвара 18-25 метров следует предусматривать устройство одной аллеи шириной 3-6 метров.

На бульварах шириной более 25 метров следует устраивать дополнительно к основной аллее дорожки шириной 1,5-3 метров.

На бульварах шириной более 50 метров возможно размещение спортивных площадок, водоемов, объектов рекреационного обслуживания (павильоны, кафе), детских игровых комплексов, велодорожек и лыжных трасс при условии соответствия параметров качества окружающей среды гигиеническим требованиям.

Ширина бульваров с одной продольной пешеходной аллеей м, не менее, размещаемых:

- по оси улиц – 18;

- с одной стороны улицы между проезжей частью и застройкой – 10.

- минимальное соотношение ширины и длины бульвара следует принимать не менее 1:3;

При ширине бульвара 18-25 метров следует предусматривать устройство одной аллеи шириной 3-6 метров.

На бульварах шириной более 25 метров следует устраивать дополнительно к основной аллее дорожки шириной 1,5-3 метров.

На бульварах шириной более 50 метров возможно размещение спортивных площадок, водоемов, объектов рекреационного обслуживания (павильоны, кафе), детских игровых комплексов, велодорожек и лыжных трасс при условии соответствия параметров качества окружающей среды гигиеническим требованиям.

Система входов на бульвар дополнительно устраивается по длинным его сторонам с шагом не более 250 метров, а на улицах с интенсивным движением – в увязке с пешеходными переходами, вдоль жилых улиц следует проектировать бульварные полосы шириной от 18 до 30 метров.

Вдоль жилых улиц следует проектировать бульварные полосы шириной от 18 до 30 метров;

Высота зданий не должна превышать 6 м.

Соотношение элементов территории бульвара следует принимать согласно таблице в зависимости от его ширины.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Ширина бульвара, м. | Элементы территории (% от общей площади) | | |
| Территории зелёных насаждений и водоёмов | Аллеи, дорожки,  площадки | Сооружения и  здания |
| 18-25 | 70-75 | 30-25 | - |
| 25-50 | 75-80 | 23-17 | 2-3 |
| Более 50 | 65-70 | 30-25 | не более 5 |

Сквер – компактная озеленённая территория, предназначенная для повседневного кратковременного отдыха и транзитного пешеходного передвижения населения, размером до 1,0 га.

На территории сквера запрещается размещение застройки.

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

- на городских улицах и площадях:

- территории зелёных насаждений и водоёмов – 60-75;

- аллеи, дорожки, площадки, малые формы – 40-25;

- в жилых районах, на жилых улицах, между домами, перед отдельными зданиями:

- территории зелёных насаждений и водоёмов – 70-80;

- аллеи, дорожки, площадки, малые формы – 30-20.

Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения:

- ширина при движении при встречном движении инвалидов на креслах-колясках – не менее 1,8 м (с учётом габаритных размеров кресел-колясок);

- продольный уклон при движении не должен превышать 5%, при устройстве съездов с тротуаров около зданий и в затесненных местах допускается увеличивать продольный уклон до 10 % на протяжении не более 10 м;

- поперечный уклон пути движения следует принимать 1-2%.

На территории рекреационных зон не допускается строительство новых и расширение действующих промышленных, коммунально-складских и других объектов, непосредственно не связанных с эксплуатацией указанных объектов.

Для объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания:

- площадь земельного участка для объектов розничной торговли – 2-8 м2 участка на 1 м2 торговой площади в зависимости от величины торговой площади;

- площадь земельного участка для объектов общественного питания – 10-25 м2 участка на посадочное место;

- площадь земельного участка для объектов бытового обслуживания:

- 30-40 м2 участка на рабочее одно рабочее место.

- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 3 м;

- максимальная этажность - 3 этажа;

- максимальная высота - 20 м;

- коэффициент застройки территории - не более 60% и не менее 40 % от площади земельного участка.

Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными:

- минимальная площадь земельного участка - 4 кв. м;

- максимальная площадь земельного участка - 30 кв. м;

- максимальная высота объектов - 25 м;

- коэффициент застройки - не более 80%;

- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м.

Для спортивных объектов назначения применяются градостроительные регламенты в соответствии с разделом Р3. «Зона спортивных сооружений» настоящей статьи.

Для объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания:

- площадь земельного участка для объектов розничной торговли – 2-8 м2 участка на 1 м2 торговой площади в зависимости от величины торговой площади;

- площадь земельного участка для объектов общественного питания – 10-25 м2 участка на посадочное место;

- площадь земельного участка для объектов бытового обслуживания:

- 30-40 м2 участка на рабочее одно рабочее место.

- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 3 м;

- максимальная этажность - 3 этажа;

- максимальная высота - 20 м;

- коэффициент застройки территории - не более 60% и не менее 40 % от площади земельного участка.

Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными:

- минимальная площадь земельного участка - 4 кв. м;

- максимальная площадь земельного участка - 30 кв. м;

- максимальная высота объектов - 25 м;

- коэффициент застройки - не более 80%;

- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м.

Для размещения линейных объектов транспортной и инженерной инфраструктуры предельные значения параметров земельных участков, разрешенного строительства, минимальных отступов от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения, за пределами которых запрещено строительство, устанавливаются посредством подготовки проектов планировки территории и проектов межевания территории.

Объекты капитального строительства, строения вспомогательного использования, отдельно стоящие гаражи и прочие строения необходимо размещать в соответствии с нормами инсоляции и освещенности, противопожарными требованиями (в соответствии с таблицей «Противопожарные расстояния»).

Таблица – «Противопожарные расстояния»

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Степень  огнестойкости  здания | Класс  конструктивной пожарной  опасности | Минимальное расстояние при степени  огнестойкости и классе конструктивной  пожарной опасности здания, м | | |
| I, II, III, С0 | II, III, IV, С1 | IV, V, С2, С3 |
| I, II, III | С0 | 6 | 8 | 10 |
| II, III, IV | С1 | 8 | 10 | 12 |
| IV, V | С2, С3 | 10 | 12 | 15 |

**2. P2. Зона природного ландшафта.**

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

На территориях с высокой степенью сохранности естественных ландшафтов, имеющих эстетическую и познавательную ценность, следует формировать национальные и природные парки. Архитектурно-пространственная организация национальных и природных парков должна предусматривать использование их территории в научных, культурно-просветительных и рекреационных целях с выделением заповедной, заповедно-рекреационной, рекреационной и хозяйственной зон.

Виды разрешенного использования:

**Основные виды разрешенного использования:**

| **Виды разрешенного использования земельного участка, установленные классификатором** | | **Описание видов разрешенного использования земельных участков** |
| --- | --- | --- |
| **Кодовое обозначение** | **Наименование** |
| 3.6 | Культурное  Развитие | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев;  устройство площадок для празднеств и гуляний;  размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов. |
| 5.0 | Отдых (рекреация) | Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности;  создание и уход за парками, городскими лесами, садами и скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 5.1 - 5.5](http://base.garant.ru/70736874/#block_1051). |
| 5.2.1 | Туристическое  Обслуживание | Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них;  размещение детских лагерей |
| 5.2 | Природно-познавательный туризм | Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде;  осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий |
| 5.3 | Охота и рыбалка | Обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе размещение дома охотника или рыболова, сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы |
| 5.5 | Поля для гольфа или конных прогулок | Обустройство мест для игры в гольф или осуществления конных прогулок, в том числе осуществление необходимых земляных работ и вспомогательных сооружений;  размещение конноспортивных манежей, не предусматривающих устройство трибун. |

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

| **Виды разрешенного использования земельного участка, установленные классификатором** | | **Описание видов разрешенного использования земельных участков** |
| --- | --- | --- |
| **Кодовое обозначение** | **Наименование** |
| 12.0 | Земельные участки (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. |
| 11.1 | Общее пользование  водными объектами | Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством) |
| 4.8 | Развлечения | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок; в игорных зонах также допускается размещение игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон |
| 4.6 | Общественное  Питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) |
| 4.9 | 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. |
| 5.1 | Спорт | Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); размещение спортивных баз и лагерей. |
| 4.4 | Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м. |

**Условно разрешенные виды использования:**

| **Виды разрешенного использования земельного участка, установленные классификатором** | | **Описание видов разрешенного использования земельных участков** |
| --- | --- | --- |
| **Кодовое обозначение** | **Наименование** |
| 6.8 | Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 3.1](consultantplus://offline/ref=C2285FE4B86B988078157AE8D0BA1D7AEE1984587B888D89269AB84ADEEB7C2011A1DAB2611A810A66f7F). |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг). |

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

1. Минимальная площадь земельного участка для размещения объектов капитального строительства - 100 м2.

2. Максимальная площадь земельного участка для размещения объектов капитального строительства - 1500 м2.

3. Максимальная этажность - 2 этажа.

4. Коэффициент застройки - не более 10%.

5. Максимальная высота - 15 м.

6. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 2 м.

7. Коэффициент озеленения территории - не менее 40% от площади земельного участка.

8. Для спортивных объектов назначения применяются градостроительные регламенты в соответствии с разделом Р3. «Зона спортивных сооружений» настоящей статьи.

9. Для объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания:

- площадь земельного участка для объектов розничной торговли – 2-8 м2 участка на 1 м2 торговой площади в зависимости от величины торговой площади;

- площадь земельного участка для объектов общественного питания – 10-25 м2 участка на посадочное место;

- площадь земельного участка для объектов бытового обслуживания:

- 30-40 м2 участка на рабочее одно рабочее место.

- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 3 м;

- максимальная этажность - 3 этажа;

- максимальная высота - 20 м;

- коэффициент застройки территории - не более 60% и не менее 40 % от площади земельного участка.

Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными:

- минимальная площадь земельного участка - 4 м2;

- максимальная площадь земельного участка - 30 м2;

- максимальная высота объектов - 25 м;

- коэффициент застройки - не более 80 %;

- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м.

Для размещения линейных объектов транспортной и инженерной инфраструктуры предельные значения параметров земельных участков, разрешенного строительства, минимальных отступов от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения, за пределами которых запрещено строительство, устанавливаются посредством подготовки проектов планировки территории и проектов межевания территории.

Объекты капитального строительства, строения вспомогательного использования, отдельно стоящие гаражи и прочие строения необходимо размещать в соответствии с нормами инсоляции и освещенности, противопожарными требованиями (в соответствии с таблицей «Противопожарные расстояния»).

Таблица – «Противопожарные расстояния»

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Степень  огнестойкости  здания | Класс  конструктивной пожарной  опасности | Минимальное расстояние при степени  огнестойкости и классе конструктивной  пожарной опасности здания, м | | |
| I, II, III, С0 | II, III, IV, С1 | IV, V, С2, С3 |
| I, II, III | С0 | 6 | 8 | 10 |
| II, III, IV | С1 | 8 | 10 | 12 |
| IV, V | С2, С3 | 10 | 12 | 15 |

**3. Р3. Зона спортивных сооружений.**

Зона размещения крупных спортивных и зрелищных объектов физической культуры и спорта.

Виды разрешенного использования:

**Основные виды разрешенного использования:**

| **Виды разрешенного использования земельного участка, установленные классификатором** | | **Описание видов разрешенного использования земельных участков** |
| --- | --- | --- |
| **Кодовое обозначение** | **Наименование** |
| 5.1 | Спорт | Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); размещение спортивных баз и лагерей. |
| 5.5 | Поля для гольфа или конных прогулок | Обустройство мест для игры в гольф или осуществления конных прогулок, в том числе осуществление необходимых земляных работ и вспомогательных сооружений;  размещение конноспортивных манежей, не предусматривающих устройство трибун |
| 12.0 | Земельные участки (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. |

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

| **Виды разрешенного использования земельного участка, установленные классификатором** | | **Описание видов разрешенного использования земельных участков** |
| --- | --- | --- |
| **Кодовое обозначение** | **Наименование** |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг). |
| 4.9 | 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. |
| 4.8 | Развлечения | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок;  в игорных зонах также допускается размещение игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр, и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон |
| 9.3 | Историко-культурная деятельность | Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм |
| 6.8 | Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 3.1](consultantplus://offline/ref=C2285FE4B86B988078157AE8D0BA1D7AEE1984587B888D89269AB84ADEEB7C2011A1DAB2611A810A66f7F) |

**Условно разрешенные виды использования:**

| **Виды разрешенного использования земельного участка, установленные классификатором** | | **Описание видов разрешенного использования земельных участков** |
| --- | --- | --- |
| **Кодовое обозначение** | **Наименование** |
| 5.2 | Природно-познавательный туризм | Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде;  осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий |

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

1. Размер земельного участка спортивных сооружений общего пользования – 20-80 м2 на 1 тыс. чел. от общей численности населения города.

2. Участки спортивных площадок и плоскостных сооружений - 0,5 м2/чел.

3. Размер земельного участка детских (юношеских) спортивных школ – 1,0-1,5 га.

4. Минимальные расчетные показатели для размещения объектов физической культуры и спорта:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Объект нормирования | Норматив  на 1000 жителей | | Размер  земельного  участка | Радиус  обслуживания  (м)/  доступность |
| единица  измерения | показатель |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Плоскостные  сооружения,  в том числе: | кв. м | 1200 | - | Пешеходно-  транспортная  доступность |
| Спортивные залы,  в том числе: | кв. м  площади  основных  помещений | 180 | По заданию на  проектирование | 500 |
| спортивный зал  в квартале | 70 |
| спортивный зал  в районе | 90 | Пешеходно-  транспортная  доступность |
| Бассейны крытые,  в том числе: | кв. м  зеркала  воды | 20 | Пешеходно-  транспортная  доступность |

5. При строительстве объектов необходимо предусмотреть наличие автостоянок для транспортных средств с ограждениями.

6. Требуемое расчетное количество машино-мест для парковки легковых автомобилей устанавливается из расчета 1 машино-место на 10 единовременных посетителей (включая зрителей при их максимальном количестве).

7. Коэффициент застройки территории - не более 60% и не менее 50% от площади земельного участка.

8. Коэффициент озеленения территории - не менее 15% от площади земельного участка.

9. Минимальная площадь земельного участка – 0,1 га.

10. Максимальная площадь земельного участка – 5,0 га.

11. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 3 м.

12. Максимальная этажность - 3 этажа.

13. Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными:

- минимальная площадь земельного участка - 4 м2.

- максимальная площадь земельного участка - 30 м2;

- максимальная высота объектов - 25 м.

- коэффициент застройки - не более 80%.

- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м.

14. Для размещения линейных объектов транспортной и инженерной инфраструктуры предельные значения параметров земельных участков, разрешенного строительства, минимальных отступов от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения, за пределами которых запрещено строительство, устанавливаются посредством подготовки проектов планировки территории и проектов межевания территории.

15. Объекты капитального строительства, строения вспомогательного использования, отдельно стоящие гаражи и прочие строения необходимо размещать в соответствии с нормами инсоляции и освещенности, противопожарными требованиями (в соответствии с таблицей «Противопожарные расстояния»).

Таблица – «Противопожарные расстояния»

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Степень  огнестойкости  здания | Класс  конструктивной пожарной  опасности | Минимальное расстояние при степени  огнестойкости и классе конструктивной  пожарной опасности здания, м | | |
| I, II, III, С0 | II, III, IV, С1 | IV, V, С2, С3 |
| I, II, III | С0 | 6 | 8 | 10 |
| II, III, IV | С1 | 8 | 10 | 12 |
| IV, V | С2, С3 | 10 | 12 | 15 |

### Зоны сельскохозяйственного использования – СХ

**1. СХ1. Зона садоводческих и огородных объединений.**

1. Зона предназначена для ведения садоводства, огородничества и отдыха в индивидуальном (семейном) порядке с сооружениями и строениями как сезонного, так и круглогодичного использования.

2. Территория, предоставленная садоводческому (дачному) объединению, состоит из земель общего пользования и земель индивидуальных участков.

**Основные виды разрешенного использования:**

| **Виды разрешенного использования земельного участка, установленные классификатором** | | **Описание видов разрешенного использования земельных участков** |
| --- | --- | --- |
| **Кодовое обозначение** | **Наименование** |
| 1.12 | Пчеловодство | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых;  размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведениях иных полезных насекомых;  размещение сооружений, используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства. |
| 1.1 | Растениеводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 1.2](consultantplus://offline/ref=B53307072846AB4FD525ADA4D38F969E123C98365C8A0FB375C5CB540BBE135C5C9508D1D9A917CExEXAL) - [1.6](consultantplus://offline/ref=B53307072846AB4FD525ADA4D38F969E123C98365C8A0FB375C5CB540BBE135C5C9508D1D9A917CFxEX4L) |
| 1.17 | Питомники | Выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян.  Размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства |
| 13.1 | Ведение  огородничества | Осуществление деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля;  размещение некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений, предназначенных для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции |
| 13.2 | Ведение  садоводства | Осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля;  размещение садового дома, предназначенного для отдыха и не подлежащего разделу на квартиры;  размещение хозяйственных строений и сооружений |
| 13.3 | Ведение  дачного хозяйства | Размещение жилого дачного дома (не предназначенного для раздела на квартиры, пригодного для отдыха и проживания, высотой не выше трех надземных этажей);  осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля;  размещение хозяйственных строений и сооружений |
| 12.0 | Земельные участки (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. |
| 3.1 | Коммунальное  обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг). |

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

| **Виды разрешенного использования земельного участка, установленные классификатором** | | **Описание видов разрешенного использования земельных участков** |
| --- | --- | --- |
| **Кодовое обозначение** | **Наименование** |
| 4.9 | 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](consultantplus://offline/ref=4DACFCDCCECCA1D493688BE990FADA77C17F9CE4F682EF220BD6A7FB6F3E534837D3F404F8E5G) |

**Условно разрешенные виды использования:**

| **Виды разрешенного использования земельного участка, установленные классификатором** | | **Описание видов разрешенного использования земельных участков** |
| --- | --- | --- |
| **Кодовое обозначение** | **Наименование** |
| 6.8 | Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1. |
| 4.4 | Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м |
| 4.9.1 | Объекты придорожного сервиса | Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых);  размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса;  предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса;  размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса |
| 6.9 | Склады | Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов |

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

1. Минимальная площадь земельного участка – 300 м2.

2. Максимальная площадь земельного участка – 1000 м2.

Данные предельные параметры земельных участков не распространяются на земельные участки права на которые возникли до утверждения настоящих Правил.

3. Коэффициент застройки – не более 0,2 от площади земельного участка.

4.Количество этажей – 3.

5. Максимальная высота объекта капитального строительства - 10м;

6. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий:

- от лицевой линии участка не менее 5 метров;

- от границ соседнего участка до основного строения – не менее 3,0 м;

7. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения строений вспомогательного использования – 1,0 м;

-строения для содержания мелких животных и птицы – 4,0м;

- отдельно стоящего гаража – 1,0 м;

- расположенных в границах одного земельного участка выгребной ямы, дворового туалета, площадки для хранения твердых бытовых отходов, компостной ямы – 4,0 м;

- от стволов высокорослых деревьев – 4,0 м;

- от стволов среднерослых деревьев – 2 м;

- от кустарника – 1,0 м.

8. Расстояние от стены здания и сооружения до:

- оси ствола дерева – не менее 5 м;

- кустарника – не менее 1,5 м.

9. Расстояния от строений вспомогательного использования (кроме гаража) до лицевой линии земельного участка должно быть не менее - 5.0 м.

10. Минимальные расстояния между строениями, расположенными на смежных земельных участках по санитарно-бытовым условиям должны быть:

- от жилого строения до душа, дворового туалета -8 м;

- от колодца до надворного туалета и компостной ямы – 8 м.

11. Для всех строений вспомогательного использования:

- максимальная этажность – 1 этаж,

- максимальная высота – 4 м.

12. Для объектов торговли:

- площадь земельного участка для объектов розничной торговли – 2-8 м2 участка на 1 м2 торговой площади в зависимости от величины торговой площади;

- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 3 м.;

- максимальная этажность - 3 этажа.;

- максимальная высота - 10 м.;

- коэффициент застройки территории - не более 60% и не менее 40 % от площади земельного участка.

13. Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными:

- минимальная площадь земельного участка - 4 м2.

- максимальная площадь земельного участка - 30 м2;

- максимальная высота объектов - 25 м.

- коэффициент застройки - не более 80%.

- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м.

14. Для размещения линейных объектов транспортной и инженерной инфраструктуры предельные значения параметров земельных участков, разрешенного строительства, минимальных отступов от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения, за пределами которых запрещено строительство, устанавливаются посредством подготовки проектов планировки территории и проектов межевания территории.

15. Объекты капитального строительства, строения вспомогательного использования, отдельно стоящие гаражи и прочие строения необходимо размещать в соответствии с нормами инсоляции и освещенности, противопожарными требованиями (в соответствии с таблицей «Противопожарные расстояния»). Противопожарные расстояния между строениями и сооружениями в пределах одного земельного участка не нормируются.

Таблица – «Противопожарные расстояния»

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Степень  огнестойкости  здания | Класс  конструктивной пожарной  опасности | Минимальное расстояние при степени  огнестойкости и классе конструктивной  пожарной опасности здания, м | | |
| I, II, III, С0 | II, III, IV, С1 | IV, V, С2, С3 |
| I, II, III | С0 | 6 | 8 | 10 |
| II, III, IV | С1 | 8 | 10 | 12 |
| IV, V | С2, С3 | 10 | 12 | 15 |

Ограждения с целью минимального затенения территории соседних участков должны быть сетчатые или решетчатые высотой 1,5 м. Допускается по решению общего собрания членов садоводческого (дачного) объединения устройство глухих ограждений со стороны улиц и проездов.

**2. СХ2. Земли сельскохозяйственного использования.**

Зона выделена с целью создания правовых условий развития определенных видов сельскохозяйственной деятельности.

**Основные виды разрешенного использования:**

| **Виды разрешенного использования земельного участка, установленные классификатором** | | **Описание видов разрешенного использования земельных участков** |
| --- | --- | --- |
| **Кодовое обозначение** | **Наименование** |
| 1.12 | Пчеловодство | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых;  размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведениях иных полезных насекомых;  размещение сооружений используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства |
| 1.17 | Питомники | Выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян;  размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства |
| 1.1 | Растениеводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 1.2](consultantplus://offline/ref=720D6F6A84B066A6B51008A1FD7D66F019B356E60FB42E51216AF7A22CF145A5D56897B5466B768Dl6m9L) - [1.6](consultantplus://offline/ref=720D6F6A84B066A6B51008A1FD7D66F019B356E60FB42E51216AF7A22CF145A5D56897B5466B768Cl6m7L) |
| 1.18 | 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 сельского хозяйства |
| 13.1 | Ведение  огородничества | Осуществление деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля;  размещение некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений, предназначенных для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции |
| 13.2 | Ведение  садоводства | Осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля;  размещение садового дома, предназначенного для отдыха и не подлежащего разделу на квартиры;  размещение хозяйственных строений и сооружений |

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

| **Виды разрешенного использования земельного участка, установленные классификатором** | | **Описание видов разрешенного использования земельных участков** |
| --- | --- | --- |
| **Кодовое обозначение** | **Наименование** |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг). |
| 1.18 | 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 сельского хозяйства |

**Условно разрешенные виды использования:**

| **Виды разрешенного использования земельного участка, установленные классификатором** | | **Описание видов разрешенного использования земельных участков** |
| --- | --- | --- |
| **Кодовое обозначение** | **Наименование** |
| 6.8 | Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1. |

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

1. Коэффициент застройки территории - не менее 40 % и более 75% от площади земельного участка.

2. Предельные максимальные и минимальные параметры земельных участков при формировании устанавливаются на основании подготовки проектов планировки территории и (или) проектов межевания территории, а также проектов строительства.

3. Минимальная площадь земельного участка не может быть менее 1000 м2 и более – 3 га;

4. Максимальная этажность - 2 этажа.

5. Максимальная высота - 15 м.

6. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 3 м.

7. Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными:

- минимальная площадь земельного участка - 4 м2.

- максимальная площадь земельного участка - 30 м2;

- максимальная высота объектов - 25 м.

- коэффициент застройки - не более 80%.

- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м.

8. Для размещения линейных объектов транспортной и инженерной инфраструктуры предельные значения параметров земельных участков, разрешенного строительства, минимальных отступов от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения, за пределами которых запрещено строительство, устанавливаются посредством подготовки проектов планировки территории и проектов межевания территории.

9. Объекты капитального строительства, строения вспомогательного использования, необходимо размещать в соответствии с нормами инсоляции и освещенности, противопожарными требованиями (в соответствии с таблицей «Противопожарные расстояния»).

Таблица – «Противопожарные расстояния»

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Степень  огнестойкости  здания | Класс  конструктивной пожарной  опасности | Минимальное расстояние при степени  огнестойкости и классе конструктивной  пожарной опасности здания, м | | |
| I, II, III, С0 | II, III, IV, С1 | IV, V, С2, С3 |
| I, II, III | С0 | 6 | 8 | 10 |
| II, III, IV | С1 | 8 | 10 | 12 |
| IV, V | С2, С3 | 10 | 12 | 15 |

### Производственные зоны – П

Производственные зоны предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

Изменение размеров установленных санитарно-защитных зон для промышленных объектов и производств I и II класса опасности осуществляется постановлением главного государственного санитарного врача Российской Федерации на основании:

- заключения Управления Роспотребнадзора по Оренбургской области;

- действующих санитарно-эпидемиологических правил и нормативов;

- экспертизы проекта санитарно-защитной зоны с расчетами рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физических воздействий на атмосферный воздух (шум, вибрация, электромагнитные поля (ЭМП) и др.), выполненной аккредитованными организациями;

- оценки риска здоровью населения;

- систематических (годовых) натурных исследований и измерений загрязнения атмосферного воздуха (не менее пятидесяти исследований на каждый ингредиент в отдельной точке), уровней физического воздействия на атмосферный воздух.

Для промышленных объектов и производств III, IV и V классов опасности установленные размеры санитарно-защитных зон могут быть изменены на основании решения и санитарно-эпидемиологического заключения Главного государственного санитарного врача Оренбургской области или его заместителя на основании:

- действующих санитарно-эпидемиологических правил и нормативов;

- результатов экспертизы проекта санитарно-защитной зоны с расчетами рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физических воздействий на атмосферный воздух (шум, вибрация, электромагнитные поля (ЭМП) и др.);

- систематических натурных исследований и измерений загрязнения атмосферного воздуха (тридцать исследований на каждый ингредиент в отдельной точке), уровней физического воздействия на атмосферный воздух.

В случае несовпадения размера расчетной санитарно-защитной зоны и полученной на основании оценки риска (для предприятий I-II класса опасности), натурных исследований и измерений химического, биологического и физического воздействия на атмосферный воздух, решение по размеру санитарно-защитной зоны принимается по варианту, обеспечивающему наибольшую безопасность для здоровья населения.

На территории с превышением показателей фона выше гигиенических нормативов не допускается размещение промышленных объектов и производств, являющихся источниками загрязнения среды обитания и воздействия на здоровье человека. 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 учётом фона.

Размер санитарно-защитной зоны для групп промышленных объектов и производств или промышленного узла (комплекса) устанавливается с учетом суммарных выбросов и физического воздействия источников промышленных объектов и производств, входящих в промышленную зону, промышленный узел (комплекс). Для них устанавливается единая расчетная санитарно-защитная зона, и после подтверждения расчетных параметров данными натурных исследований и измерений, оценки риска для здоровья населения окончательно устанавливается размер санитарно-защитной зоны. Оценка риска для здоровья населения производится для групп промышленных объектов и производств или промышленного узла (комплекса), в состав которых входят объекты I, II и III классов опасности, а также имеющих в составе выбросов вещества первого и второго класса опасности, канцерогены.

Обязательным условием является внедрение передовых ресурсосберегающих, безотходных и малоотходных технологических решений, позволяющих максимально сократить или избежать поступлений вредных химических или биологических компонентов выбросов в атмосферный воздух, почву и водоёмы, предотвратить или снизить воздействие физических факторов до гигиенических нормативов и ниже.

Разрабатываемые в проектах строительства и реконструкции технологические и технические решения должны быть обоснованы результатами опытно-промышленных испытаний, при проектировании производств на основе новых технологий – данными опытно-экспериментальных производств, материалами зарубежного опыта по созданию подобного производства.

Параметры и условия физических и градостроительных изменений определяются в соответствии с требованиями местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город Бузулук Оренбургской области, утвержденных решением городского Совета депутатов муниципального образования город Бузулук Оренбургской области от 22.11.2011 № 192.

На территории производственных зон должны соблюдаться требования пожарной безопасности в соответствии с Федеральным законом от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Благоустройство территории производственной и санитарно-защитной зон осуществляется за счёт собственников производственных объектов.

**1. П1. Зона производственных и коммунально-складских предприятий I класса опасности.**

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования промышленных и производственно-коммунальных предприятий I класса вредности, имеющих санитарно-защитную зону 1000 м и более, деятельность которых связана с высокими уровнями шума, загрязнения, интенсивным движением большегрузного автомобильного и железнодорожного транспорта.

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

**Основные виды разрешенного использования:**

| **Виды разрешенного использования земельного участка, установленные классификатором** | | **Описание видов разрешенного использования земельных участков** |
| --- | --- | --- |
| **Кодовое обозначение** | **Наименование** |
| 6.2 | Тяжелая  промышленность | Размещение объектов капитального строительства горно-обогатительной и горно-перерабатывающей, металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции судостроения, авиастроения, вагоностроения, машиностроения, станкостроения, а также другие подобные промышленные предприятия, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесен к иному виду разрешенного использования |
| 6.6 | Строительная  промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции |
| 6.8 | Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 3.1](http://base.garant.ru/70736874/#block_1031) |
| 6.9 | Склады | Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов |
| 7.1 | Железнодорожный транспорт | Размещение железнодорожных путей;  размещение, зданий и сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов и станций, а также устройств и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта;  размещение погрузочно-разгрузочных площадок, прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок) и иных объектов при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами;  размещение наземных сооружений метрополитена, в том числе посадочных станций, вентиляционных шахт;  размещение наземных сооружений для трамвайного сообщения и иных специальных дорог (канатных, монорельсовых, фуникулеров) |
| 4.9 | 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. |
| 7.5 | Трубопроводный транспорт | Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов |
| 4.1 | 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) |
| 6.5 | Нефтехимическая промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия |

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

| **Виды разрешенного использования земельного участка, установленные классификатором** | | **Описание видов разрешенного использования земельных участков** |
| --- | --- | --- |
| **Кодовое обозначение** | **Наименование** |
| 12.0 | Земельные участки (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. |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) |
| 4.6 | Общественное  питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) |

**Условно разрешенные виды использования:**

| **Виды разрешенного использования земельного участка, установленные классификатором** | | **Описание видов разрешенного использования земельных участков** |
| --- | --- | --- |
| **Кодовое обозначение** | **Наименование** |
| 4.9.1 | Объекты придорожного сервиса | Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых);  размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса;  предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса;  размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса |
| 3.9 | Обеспечение научной деятельности | Размещение объектов капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые), проведения научной и селекционной работы, ведения сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира |

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

1. Коэффициент застройки территории - не менее 40 % от площади земельного участка.

2. Коэффициент плотности застройки – 50 %.

3. Площадь участков, предназначенных для озеленения, определяется из расчета не менее 3 кв. м на одного работающего в наиболее многочисленной смене. Для предприятий с численностью работающих 300 чел. и более на 1 га площадки предприятия площадь участков, предназначенных для озеленения, допускается уменьшать из расчета обеспечения установленного показателя плотности застройки. Предельный размер участков, предназначенных для озеленения, не должен превышать 20 % площадки предприятия.

4. Предельные максимальные и минимальные параметры земельных участков при формировании устанавливаются на основании подготовки проектов планировки территории и (или) проектов межевания территории, а так же проектов строительства.

Минимальная площадь земельного участка не может быть менее 500 кв. м. и более – 25 га;

5. Максимальная этажность - 4 этажа.

6. Максимальная высота - 30 м.

7. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 3 м.

8. Для общественного питания:

- 30-40 м2 участка на одно рабочее место;

- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 3 м;

- максимальная этажность - 3 этажа;

- максимальная высота - 20 м;

- коэффициент застройки территории - не более 60% и не менее 40 % от площади земельного участка.

9. Объекты капитального строительства, строения вспомогательного использования, отдельно стоящие гаражи и прочие строения необходимо размещать в соответствии с нормами инсоляции и освещенности, противопожарными требованиями (в соответствии с таблицей «Противопожарные расстояния»).

Таблица – «Противопожарные расстояния»

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Степень  огнестойкости  здания | Класс  конструктивной пожарной  опасности | Минимальное расстояние при степени  огнестойкости и классе конструктивной  пожарной опасности здания, м | | |
| I, II, III, С0 | II, III, IV, С1 | IV, V, С2, С3 |
| I, II, III | С0 | 6 | 8 | 10 |
| II, III, IV | С1 | 8 | 10 | 12 |
| IV, V | С2, С3 | 10 | 12 | 15 |

10. Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными:

- минимальная площадь земельного участка - 4 м2;

- максимальная площадь земельного участка - 30 м2;

- максимальная высота объектов - 25 м;

- коэффициент застройки - не более 80%;

- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м.

11. Для размещения линейных объектов транспортной и инженерной инфраструктуры предельные значения параметров земельных участков, разрешенного строительства, минимальных отступов от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения, за пределами которых запрещено строительство, устанавливаются посредством подготовки проектов планировки территории и проектов межевания территории.

**2. П2-П3. Зоны производственных предприятий II-III класса опасности**

1. Зоны выделены для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий не выше II-III класса вредности, имеющих санитарно-защитную зону 300 м – для предприятий III класса вредности и 500 м – для II класса вредности.

2. Допускаются коммерческие услуги, способствующие развитию производственной деятельности.

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

**Основные виды разрешенного использования:**

| **Виды разрешенного использования земельного участка, установленные классификатором** | | **Описание видов разрешенного использования земельных участков** |
| --- | --- | --- |
| **Кодовое обозначение** | **Наименование** |
| 6.2 | Тяжелая  промышленность | Размещение объектов капитального строительства горно-обогатительной и горно-перерабатывающей, металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции судостроения, авиастроения, вагоностроения, машиностроения, станкостроения, а также другие подобные промышленные предприятия, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесен к иному виду разрешенного использования |
| 6.6 | Строительная  промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции |
| 6.8 | Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 3.1](http://base.garant.ru/70736874/#block_1031) |
| 6.9 | Склады | Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов |
| 3.3 | Бытовое  обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) |
| 3.9.1 | Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие) |
| 7.1 | Железнодорожный транспорт | Размещение железнодорожных путей;  размещение, зданий и сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов и станций, а также устройств и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта;  размещение погрузочно-разгрузочных площадок, прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок) и иных объектов при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами;  размещение наземных сооружений метрополитена, в том числе посадочных станций, вентиляционных шахт;  размещение наземных сооружений для трамвайного сообщения и иных специальных дорог (канатных, монорельсовых, фуникулеров) |
| 4.9 | 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 |
| 7.5 | Трубопроводный транспорт | Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов |
| 4.1 | 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) |
| 6.2.1 | Автомобилестроительная промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства транспортных средств и оборудования, производства автомобилей, производства автомобильных кузовов, производства прицепов, полуприцепов и контейнеров, предназначенных для перевозки одним или несколькими видами транспорта, производства частей и принадлежностей автомобилей и их двигателей |
| 6.3 | Легкая  промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфоро-фаянсовой, электронной промышленности |

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

| **Виды разрешенного использования земельного участка, установленные классификатором** | | **Описание видов разрешенного использования земельных участков** |
| --- | --- | --- |
| **Кодовое обозначение** | **Наименование** |
| 12.0 | Земельные участки (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. |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) |

**Условно разрешенные виды использования:**

| **Виды разрешенного использования земельного участка, установленные классификатором** | | **Описание видов разрешенного использования земельных участков** |
| --- | --- | --- |
| **Кодовое обозначение** | **Наименование** |
| 4.4 | Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м. |
| 4.6 | Общественное  питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) |
| 4.8 | Развлечения | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок;  в игорных зонах также допускается размещение игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр, и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон |
| 3.10 | Ветеринарное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.10.1](consultantplus://offline/ref=49BDA33F465A65A682DC96DEAA84BC1A76E0ABEF3DC85E0F0390CD0F89D7ACBC7A9ACFE7a0q4G) - [3.10.2](consultantplus://offline/ref=49BDA33F465A65A682DC96DEAA84BC1A76E0ABEF3DC85E0F0390CD0F89D7ACBC7A9ACFE6a0qFG) |
| 3.9 | Обеспечение научной деятельности | Размещение объектов капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые), проведения научной и селекционной работы, ведения сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира |
| 4.9.1 | Объекты придорожного сервиса | Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых);  размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса;  предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса;  размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса |
| 6.5 | Нефтехимическая промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия |

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

1. Коэффициент застройки территории - не менее 40 % от площади земельного участка.

2. Коэффициент плотности застройки – 50 %.

3. Площадь участков, предназначенных для озеленения, определяется из расчета не менее 3 кв. м на одного работающего в наиболее многочисленной смене. Для предприятий с численностью работающих 300 чел. и более на 1 га площадки предприятия площадь участков, предназначенных для озеленения, допускается уменьшать из расчета обеспечения установленного показателя плотности застройки. Предельный размер участков, предназначенных для озеленения, не должен превышать 20 % площадки предприятия.

4. Предельные максимальные и минимальные параметры земельных участков при формировании устанавливаются на основании подготовки проектов планировки территории и (или) проектов межевания территории, а так же проектов строительства.

Минимальная площадь земельного участка не может быть менее 500 кв. м. и более – 25 га;

5. Максимальная этажность - 4 этажа.

6. Максимальная высота - 30 м.

7. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 3 м.

8. Для объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания:

- площадь земельного участка для объектов розничной торговли – 2-8 м2 участка на 1 м2 торговой площади в зависимости от величины торговой площади;

- площадь земельного участка для объектов общественного питания – 10-25 м2 участка на посадочное место;

- площадь земельного участка для объектов бытового обслуживания 30-40 м2 участка на рабочее одно рабочее место;

- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 3 м;

- максимальная этажность - 3 этажа;

- максимальная высота - 20 м;

- коэффициент застройки территории - не более 60% и не менее 40 % от площади земельного участка.

9. Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными:

- минимальная площадь земельного участка - 4 м2;

- максимальная площадь земельного участка - 30 м2;

- максимальная высота объектов - 25 м;

- коэффициент застройки - не более 80%;

- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м.

10. Для размещения линейных объектов транспортной и инженерной инфраструктуры предельные значения параметров земельных участков, разрешенного строительства, минимальных отступов от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения, за пределами которых запрещено строительство, устанавливаются посредством подготовки проектов планировки территории и проектов межевания территории.

11. Объекты капитального строительства, строения вспомогательного использования, отдельно стоящие гаражи и прочие строения необходимо размещать в соответствии с нормами инсоляции и освещенности, противопожарными требованиями (в соответствии с таблицей «Противопожарные расстояния»).

Таблица – «Противопожарные расстояния»

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Степень  огнестойкости  здания | Класс  конструктивной пожарной  опасности | Минимальное расстояние при степени  огнестойкости и классе конструктивной  пожарной опасности здания, м | | |
| I, II, III, С0 | II, III, IV, С1 | IV, V, С2, С3 |
| I, II, III | С0 | 6 | 8 | 10 |
| II, III, IV | С1 | 8 | 10 | 12 |
| IV, V | С2, С3 | 10 | 12 | 15 |

**3. П4 – П5. Зона производственных и коммунально-складских предприятий IV-V класса опасности.**

1. Зоны выделены для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз IV-V класса вредности, имеющих санитарно-защитную зону 100 м – для IV класса опасности и 50 м – для V класса опасности, с низкими уровнями шума и загрязнения.

2. Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства здания и сооружения для обслуживания работников указанного объекта и для обеспечения деятельности промышленного объекта (производства):

- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, линии электропередач, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

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

**Основные виды разрешенного использования:**

| **Виды разрешенного использования земельного участка, установленные классификатором** | | **Описание видов разрешенного использования земельных участков** |
| --- | --- | --- |
| **Кодовое обозначение** | **Наименование** |
| 6.2 | Тяжелая  промышленность | Размещение объектов капитального строительства горно-обогатительной и горно-перерабатывающей, металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции судостроения, авиастроения, вагоностроения, машиностроения, станкостроения, а также другие подобные промышленные предприятия, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесен к иному виду разрешенного использования |
| 6.6 | Строительная  промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции |
| 6.8 | Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 3.1](http://base.garant.ru/70736874/#block_1031) |
| 6.9 | Склады | Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов |
| 3.3 | Бытовое  обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) |
| 3.9.1 | Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие) |
| 7.1 | Железнодорожный транспорт | Размещение железнодорожных путей;  размещение, зданий и сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов и станций, а также устройств и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта;  размещение погрузочно-разгрузочных площадок, прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок) и иных объектов при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами;  размещение наземных сооружений метрополитена, в том числе посадочных станций, вентиляционных шахт;  размещение наземных сооружений для трамвайного сообщения и иных специальных дорог (канатных, монорельсовых, фуникулеров) |
| 4.9 | 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 |
| 7.5 | Трубопроводный транспорт | Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов |
| 4.1 | 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) |
| 6.2.1 | Автомобилестроительная промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства транспортных средств и оборудования, производства автомобилей, производства автомобильных кузовов, производства прицепов, полуприцепов и контейнеров, предназначенных для перевозки одним или несколькими видами транспорта, производства частей и принадлежностей автомобилей и их двигателей |
| 6.3 | Легкая  промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфоро-фаянсовой, электронной промышленности |
| 6.7 | Энергетика | Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений);  размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 3.1](consultantplus://offline/ref=C131F57E563AF97703E06929CA0387C1E530A1584235B15E20E78DBD83CD4CB5743A6249jCQ5M) |
| 6.4 | Пищевая промышленность | Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий |
| 3.9.1 | Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие) |

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

| **Виды разрешенного использования земельного участка, установленные классификатором** | | **Описание видов разрешенного использования земельных участков** |
| --- | --- | --- |
| **Кодовое обозначение** | **Наименование** |
| 12.0 | Земельные участки (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. |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) |

**Условно разрешенные виды использования:**

| **Виды разрешенного использования земельного участка, установленные классификатором** | | **Описание видов разрешенного использования земельных участков** |
| --- | --- | --- |
| **Кодовое обозначение** | **Наименование** |
| 4.4 | Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м. |
| 4.6 | Общественное  питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) |
| 4.8 | Развлечения | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок;  в игорных зонах также допускается размещение игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр, и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон |
| 3.10.1 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных |
| 3.9 | Обеспечение научной деятельности | Размещение объектов капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые), проведения научной и селекционной работы, ведения сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира |
| 4.9.1 | Объекты придорожного сервиса | Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых);  размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса;  предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса;  размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса |

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

1. Коэффициент застройки территории - не менее 40 % от площади земельного участка.

2. Коэффициент плотности застройки – 40 %.

3. Площадь участков, предназначенных для озеленения, определяется из расчета не менее 3 кв. м на одного работающего в наиболее многочисленной смене. Для предприятий с численностью работающих 300 чел. и более на 1 га площади предприятия, площадь участков предназначенных для озеленения, допускается уменьшать из расчета обеспечения установленного показателя плотности застройки. Предельный размер участков, предназначенных для озеленения, не должен превышать 20 % площадки предприятия.

4. Предельные максимальные и минимальные параметры земельных участков при формировании устанавливаются на основании подготовки проектов планировки территории и (или) проектов межевания территории, а так же проектов строительства.

Минимальная площадь земельного участка не может быть менее 500 кв. м. и более – 25 га;

5. Максимальная этажность - 4 этажа.

6. Максимальная высота - 30 м.

7. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 3 м.

8. Для объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания:

- площадь земельного участка для объектов розничной торговли – 2-8 м2 участка на 1 м2 торговой площади в зависимости от величины торговой площади;

- площадь земельного участка для объектов общественного питания – 10-25 м2 участка на посадочное место;

- площадь земельного участка для объектов бытового обслуживания 30-40 м2 участка на рабочее одно рабочее место;

- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 3 м;

- максимальная этажность - 3 этажа;

- максимальная высота - 20 м;

- коэффициент застройки территории - не более 60% и не менее 40 % от площади земельного участка.

9. Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными:

- минимальная площадь земельного участка - 4 м2;

- максимальная площадь земельного участка - 30 м2;

- максимальная высота объектов - 25 м;

- коэффициент застройки - не более 80%;

- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м.

10. Для объектов делового управления на отдельных земельных участках применяются градостроительные регламенты в соответствии с разделом ОД1. «Зона делового, общественного и коммерческого назначения» статьи 41 настоящих Правил.

11. Для размещения линейных объектов транспортной и инженерной инфраструктуры предельные значения параметров земельных участков, разрешенного строительства, минимальных отступов от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения, за пределами которых запрещено строительство, устанавливаются посредством подготовки проектов планировки территории и проектов межевания территории.

12. Объекты капитального строительства, строения вспомогательного использования, отдельно стоящие гаражи и прочие строения необходимо размещать в соответствии с нормами инсоляции и освещенности, противопожарными требованиями (в соответствии с таблицей «Противопожарные расстояния»).

Таблица – «Противопожарные расстояния»

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Степень  огнестойкости  здания | Класс  конструктивной пожарной  опасности | Минимальное расстояние при степени  огнестойкости и классе конструктивной  пожарной опасности здания, м | | |
| I, II, III, С0 | II, III, IV, С1 | IV, V, С2, С3 |
| I, II, III | С0 | 6 | 8 | 10 |
| II, III, IV | С1 | 8 | 10 | 12 |
| IV, V | С2, С3 | 10 | 12 | 15 |

**4. П6. Зона коммунально-складских предприятий и гаражных кооперативов.**

Зона предназначена для размещения коммунально-складских объектов и гаражно-строительных кооперативов.

**Основные виды разрешенного использования:**

| **Виды разрешенного использования земельного участка, установленные классификатором** | | **Описание видов разрешенного использования земельных участков** |
| --- | --- | --- |
| **Кодовое обозначение** | **Наименование** |
| 6.9 | Склады | Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов |
| 4.9 | 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 |
| 2.7.1 | Объекты гаражного назначения | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек |
| 12.0 | Земельные участки (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. |

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

| **Виды разрешенного использования земельного участка, установленные классификатором** | | **Описание видов разрешенного использования земельных участков** |
| --- | --- | --- |
| **Кодовое обозначение** | **Наименование** |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) |

**Условно разрешенные виды использования:**

| **Виды разрешенного использования земельного участка, установленные классификатором** | | **Описание видов разрешенного использования земельных участков** |
| --- | --- | --- |
| **Кодовое обозначение** | **Наименование** |
| 4.4 | Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м. |
| 4.9.1 | Объекты придорожного сервиса | Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых);  размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса;  предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса;  размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса |
| 3.3 | Бытовое  обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) |
| 6.8 | Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 3.1](http://base.garant.ru/70736874/#block_1031) |

***Предельные параметры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства коммунально складских предприятий и гаражных кооперативов:***

1. 1. Коэффициент застройки территории - не менее 40 % от площади земельного участка.
2. 2. Коэффициент плотности застройки – 50 %.
3. 3. Коэффициент озеленения территории - не менее 10% от площади земельного участка;
4. 4. Предельные максимальные и минимальные параметры земельных участков при формировании устанавливаются на основании подготовки проектов планировки территории и (или) проектов межевания территории, а так же проектов строительства.
5. Площадь земельного участка не может быть менее 18 м2 и более – 5 га;
6. 5. Максимальная этажность - 2 этажа.

6. Максимальная высота - 15 м.

7. Предельные параметры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции гаражей в гаражно-строительных кооперативах:

- минимальная площадь земельного участка - 18 м2;

- максимальная площадь земельного участка - 30 м2.

8. Для объектов торговли и бытового обслуживания:

- площадь земельного участка для объектов розничной торговли – 2-8 м2 участка на 1 м2 торговой площади в зависимости от величины торговой площади;

- площадь земельного участка для объектов бытового обслуживания 30-40 м2 участка на рабочее одно рабочее место;

- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 3 м;

- максимальная этажность - 3 этажа;

- максимальная высота - 20 м;

- коэффициент застройки территории - не менее 60 % от площади земельного участка.

9. Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными:

- минимальная площадь земельного участка - 4 м2.

- максимальная площадь земельного участка - 30 м2;

- максимальная высота объектов - 25 м.

- коэффициент застройки - не более 80%.

- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м.

10. Для размещения линейных объектов транспортной и инженерной инфраструктуры предельные значения параметров земельных участков, разрешенного строительства, минимальных отступов от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения, за пределами которых запрещено строительство, устанавливаются посредством подготовки проектов планировки территории и проектов межевания территории.

11. Объекты капитального строительства, строения вспомогательного использования, отдельно стоящие гаражи и прочие строения необходимо размещать в соответствии с противопожарными требованиями (в соответствии с таблицей «Противопожарные расстояния»).

Таблица – «Противопожарные расстояния»

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Степень  огнестойкости  здания | Класс  конструктивной пожарной  опасности | Минимальное расстояние при степени  огнестойкости и классе конструктивной  пожарной опасности здания, м | | |
| I, II, III, С0 | II, III, IV, С1 | IV, V, С2, С3 |
| I, II, III | С0 | 6 | 8 | 10 |
| II, III, IV | С1 | 8 | 10 | 12 |
| IV, V | С2, С3 | 10 | 12 | 15 |

### Зона инженерно-транспортной инфраструктуры – ИТ

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

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

**1. ИТ1. Зона инженерно-транспортной инфраструктуры.**

Зона ИТ1 включает в себя участки территории города Бузулука, предназначенные для размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, установления полос отвода автомобильных дорог, а также размещения объектов обслуживания пассажирского и грузового транспорта, дорожного сервиса и дорожного хозяйства, объектов благоустройства, при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения.

**Основные виды разрешенного использования:**

| **Виды разрешенного использования земельного участка, установленные классификатором** | | **Описание видов разрешенного использования земельных участков** |
| --- | --- | --- |
| **Кодовое обозначение** | **Наименование** |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг). |
| 7.2 | Автомобильный  транспорт | Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения;  оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту |
| 7.5 | Трубопроводный транспорт | Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов |
| 12.0 | Земельные участки (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. |

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

| **Виды разрешенного использования земельного участка, установленные классификатором** | | **Описание видов разрешенного использования земельных участков** |
| --- | --- | --- |
| **Кодовое обозначение** | **Наименование** |
| 4.9 | 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 |

**Условно разрешенные виды использования:**

| **Виды разрешенного использования земельного участка, установленные классификатором** | | **Описание видов разрешенного использования земельных участков** |
| --- | --- | --- |
| **Кодовое обозначение** | **Наименование** |
| 4.6 | Общественное  питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) |
| 4.4 | Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м. |
| 4.9.1 | Объекты  придорожного  сервиса | Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса; предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса. |
| 6.8 | Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 3.1](http://base.garant.ru/70736874/#block_1031) |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий. |

***Особенности использования земельных участков в зоне ИТ1:***

- не допускается извлечение песка, глины, иных строительных материалов и грунта, а также размещение капитальных зданий и сооружений, многолетних насаждений и других объектов, ухудшающих видимость и создающих угрозу безопасности движения;

- на неохраняемых пересечениях автомобильных и железных дорог в одном уровне должна быть обеспечена видимость, при которой водитель автомобиля мог видеть приближающийся поезд не менее чем за 400 м, а машинист приближающегося поезда мог видеть середину переезда на расстоянии не менее 1000 м;

- размещение рекламы должно отвечать специальным требованиям в соответствии с Федеральным законом от 22.02.2006 № 38-ФЗ «О рекламе»;

- в местах организованного пешеходного движения через автодороги в пределах застроенной территории необходимо предусматривать пешеходные переходы в соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования город Бузулук Оренбургской области, утвержденными решением городского Совета депутатов от 22.11.2011 № 192.

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

1. Коэффициент застройки земельного участка для размещения объектов транспортной и инженерной инфраструктуры - не менее 40 % и более 80% от площади земельного участка.

2. Для размещения линейных объектов транспортной и инженерной инфраструктуры предельные значения параметров земельных участков, разрешенного строительства, минимальных отступов от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения, за пределами которых запрещено строительство, устанавливаются посредством подготовки проектов планировки территории и проектов межевания территории.

3. Для предусмотренных, перечнем видов разрешенного использования настоящее статьи, объектов капитального строительства:

- минимальная площадь земельного участка для объектов общественно-делового назначения не может быть менее 100 м2 более – 500 м2;

- коэффициент застройки территории - не более 60% и не менее 40 % от площади земельного участка.

- коэффициент озеленения территории - не менее 10% от площади земельного участка.

- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 3 м, но не менее 8 метров от проезжей части автомобильных дорог.

- максимальная этажность - 2 этажа;

- максимальная высота - 10 м;

4. Для объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания (в т.ч. объектов придорожного сервиса (при условии соблюдения санитарных норм)):

- площадь земельного участка для объектов розничной торговли – 2-8 м2 участка на 1 м2 торговой площади в зависимости от величины торговой площади;

- площадь земельного участка для объектов общественного питания – 10-25 м2 участка на посадочное место;

- площадь земельного участка для объектов бытового обслуживания 30-40 м2 участка на рабочее одно рабочее место.

- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 3 м;

- максимальная этажность - 3 этажа;

- максимальная высота - 12 м;

- коэффициент застройки территории - не более 60% и не менее 40 % от площади земельного участка.

5. Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными:

- минимальная площадь земельного участка - 4 м2;

- максимальная площадь земельного участка - 30 м2;

- максимальная высота объектов - 25 м;

- коэффициент застройки - не более 80%;

- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м.

6. Отступ от проезжей части автомобильных дорог до нестационарных объектов торговли, общественного питания и придорожного сервиса не менее 5 метров;

7. Максимальная площадь нестационарных объектов 30 м2.

8. Параметры застройки для гаражей боксового типа:

Минимальная площадь земельного участка - 18 м2.

Максимальная площадь земельного участка - 30 м2.

9. Объекты капитального строительства, строения вспомогательного использования, отдельно стоящие гаражи и прочие строения необходимо размещать в соответствии с нормами инсоляции и освещенности, противопожарными требованиями (в соответствии с таблицей «Противопожарные расстояния»).

Таблица – «Противопожарные расстояния»

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Степень  огнестойкости  здания | Класс  конструктивной пожарной  опасности | Минимальное расстояние при степени  огнестойкости и классе конструктивной  пожарной опасности здания, м | | |
| I, II, III, С0 | II, III, IV, С1 | IV, V, С2, С3 |
| I, II, III | С0 | 6 | 8 | 10 |
| II, III, IV | С1 | 8 | 10 | 12 |
| IV, V | С2, С3 | 10 | 12 | 15 |

**2. ИТ2. Полоса отвода железной дороги.**

Полоса отвода железных дорог – земельные участки, прилегающие к железнодорожным путям, земельные участки, занятые железнодорожными путями или предназначенные для размещения таких путей, а также земельные участки, занятые или предназначенные для размещения железнодорожных станций, водоотводных и укрепительных устройств, защитных полос лесов вдоль железнодорожных путей, линий связи, устройств электроснабжения, производственных и иных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта.

Границы полосы отвода и режим землепользования в полосе отвода устанавливаются в порядке, определенном Правилами установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 12.10.2006 № 611 с учетом норм отвода земельных участков, необходимых для формирования полосы отвода, утвержденных приказом Министерства транспорта Российской Федерации от 06.08.2008 № 126.

В границах земель города Бузулук зона железнодорожного транспорта представлена полосой отвода железных дорог, находящейся в федеральной собственности, эксплуатация которой осуществляется в соответствии с нормативным правовым регулированием установленным Министерством транспорта Российской Федерации и полосой отвода подъездных путей ведомственной принадлежности.

**Основные виды разрешенного использования:**

| **Виды разрешенного использования земельного участка, установленные классификатором** | | **Описание видов разрешенного использования земельных участков** |
| --- | --- | --- |
| **Кодовое обозначение** | **Наименование** |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг). |
| 7.1 | Железнодорожный  транспорт | Размещение железнодорожных путей;  размещение, зданий и сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов и станций, а также устройств и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта;  размещение погрузочно-разгрузочных площадок, прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок) и иных объектов при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами;  размещение наземных сооружений метрополитена, в том числе посадочных станций, вентиляционных шахт;  размещение наземных сооружений для трамвайного сообщения и иных специальных дорог (канатных, монорельсовых, фуникулеров) |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий. |
| 12.0 | Земельные участки (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. |

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

| **Виды разрешенного использования земельного участка, установленные классификатором** | | **Описание видов разрешенного использования земельных участков** |
| --- | --- | --- |
| **Кодовое обозначение** | **Наименование** |
| 6.9 | Склады | Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов |
| 6.8 | Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 3.1](http://base.garant.ru/70736874/#block_1031) |

**Условно разрешенные виды использования:**

| **Виды разрешенного использования земельного участка, установленные классификатором** | | **Описание видов разрешенного использования земельных участков** |
| --- | --- | --- |
| **Кодовое обозначение** | **Наименование** |
| 7.2 | Автомобильный  транспорт | Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения;  оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту |
| 7.5 | Трубопроводный транспорт | Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов |

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

1. Коэффициент застройки территории - не менее 20 % и более 75% от площади земельного участка.

2. Коэффициент плотности застройки – 30 %.

3. Коэффициент озеленения территории - не менее 10% от площади земельного участка;

4. Предельные максимальные и минимальные параметры земельных участков при формировании устанавливаются на основании подготовки проектов планировки территории и (или) проектов межевания территории.

5. Максимальная объектов капитального строительства этажность - 3 этажа.

6. Максимальная высота объектов капитального строительства - 30 м.

7. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 3 м.

8. Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными:

- минимальная площадь земельного участка - 4 м2;

- максимальная площадь земельного участка - 1000 м2;

- максимальная высота объектов –50 м;

- коэффициент застройки - не более 80%;

- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта – 3 м.

9. Для размещения линейных объектов транспортной и инженерной инфраструктуры предельные значения параметров земельных участков, разрешенного строительства, минимальных отступов от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения, за пределами которых запрещено строительство, устанавливаются посредством подготовки проектов планировки территории и проектов межевания территории.

10. Объекты капитального строительства, строения вспомогательного использования, отдельно стоящие гаражи и прочие строения необходимо размещать в соответствии с нормами инсоляции и освещенности, противопожарными требованиями (в соответствии с таблицей «Противопожарные расстояния»).

Таблица – «Противопожарные расстояния»

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Степень  огнестойкости  здания | Класс  конструктивной пожарной  опасности | Минимальное расстояние при степени  огнестойкости и классе конструктивной  пожарной опасности здания, м | | |
| I, II, III, С0 | II, III, IV, С1 | IV, V, С2, С3 |
| I, II, III | С0 | 6 | 8 | 10 |
| II, III, IV | С1 | 8 | 10 | 12 |
| IV, V | С2, С3 | 10 | 12 | 15 |

**3. ИТ3. Зона воздушного транспорта.**

Зона ИТ3 предназначена для размещения сооружений и коммуникаций воздушного транспорта, допускается размещение обслуживающих объектов, обеспечивающих осуществление основной функции зоны. Для предотвращения вредного воздействия объектов воздушного транспорта на среду жизнедеятельности, обеспечивается соблюдение необходимых расстояний от таких объектов и других требований в соответствии с законодательством о транспорте, которое формируется как на федеральном уровне, так и на уровне субъектов РФ и местном уровне.

**Основные виды разрешенного использования:**

| **Виды разрешенного использования земельного участка, установленные классификатором** | | **Описание видов разрешенного использования земельных участков** |
| --- | --- | --- |
| **Кодовое обозначение** | **Наименование** |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг). |
| 7.4 | Воздушный  транспорт | Размещение аэродромов, вертолетных площадок (вертодромов), обустройство мест для приводнения и причаливания гидросамолетов, размещение радиотехнического обеспечения полетов и прочих объектов, необходимых для взлета и приземления (приводнения) воздушных судов, размещение аэропортов (аэровокзалов) и иных объектов, необходимых для посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания и обеспечения их безопасности, а также размещение объектов, необходимых для погрузки, разгрузки и хранения грузов, перемещаемых воздушным путем;  размещение объектов, предназначенных для технического обслуживания и ремонта воздушных судов. |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий. |
| 3.9.1 | Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие) |
| 6.9 | Склады | Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов |
| 5.1 | Спорт | Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря);  размещение спортивных баз и лагерей |

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

| **Виды разрешенного использования земельного участка, установленные классификатором** | | **Описание видов разрешенного использования земельных участков** |
| --- | --- | --- |
| **Кодовое обозначение** | **Наименование** |
| 12.0 | Земельные участки (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. |
| 4.9 | 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](consultantplus://offline/ref=D30C8FB8575FBCC608929966D4FD8190150D1F4D5E972556519B16518646DC0057D79BCBH7Y2N)**.** |

**Условно разрешенные виды использования:**

| **Виды разрешенного использования земельного участка, установленные классификатором** | | **Описание видов разрешенного использования земельных участков** |
| --- | --- | --- |
| **Кодовое обозначение** | **Наименование** |
| 6.8 | Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 3.1](http://base.garant.ru/70736874/#block_1031) |
| 7.5 | Трубопроводный  транспорт | Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов |

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

1. Коэффициент застройки территории - не менее 5 % и более 75% от площади земельного участка.

2. Коэффициент плотности застройки – 10 %.

3. Коэффициент озеленения территории - не менее 20 % от площади земельного участка;

4. Предельные максимальные и минимальные параметры земельных участков при формировании устанавливаются на основании подготовки проектов планировки территории и (или) проектов межевания территории.

5. Максимальная этажность объектов капитального строительства - 3 этажа.

6. Максимальная высота объектов капитального строительства - 30 м.

7. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 3 м.

8. Для спортивных объектов назначения применяются градостроительные регламенты в соответствии с разделом Р3. «Зона спортивных сооружений» настоящей статьи.

9. Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными:

- минимальная площадь земельного участка - 4 м2;

- максимальная площадь земельного участка - 100 м2;

- максимальная высота объектов – 30 м;

- коэффициент застройки - не более 80%;

- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта – 3 м.

10. Параметры застройки для гаражей боксового типа:

Минимальная площадь земельного участка - 18 м2.

Максимальная площадь земельного участка - 30 м2.

11. Для размещения линейных объектов трубопроводного транспорта и инженерной инфраструктуры предельные значения параметров земельных участков, разрешенного строительства, минимальных отступов от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения, за пределами которых запрещено строительство, устанавливаются посредством подготовки проектов планировки территории и проектов межевания территории.

12. Объекты капитального строительства, строения вспомогательного использования, отдельно стоящие гаражи и прочие строения необходимо размещать в соответствии с нормами инсоляции и освещенности, противопожарными требованиями (в соответствии с таблицей «Противопожарные расстояния»).

Таблица – «Противопожарные расстояния»

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Степень  огнестойкости  здания | Класс  конструктивной пожарной  опасности | Минимальное расстояние при степени  огнестойкости и классе конструктивной  пожарной опасности здания, м | | |
| I, II, III, С0 | II, III, IV, С1 | IV, V, С2, С3 |
| I, II, III | С0 | 6 | 8 | 10 |
| II, III, IV | С1 | 8 | 10 | 12 |
| IV, V | С2, С3 | 10 | 12 | 15 |  |

### Зоны специального назначения

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

**1. СП1.Зона ритуального назначения.**

Правовой режим земельных участков, расположенных в данной зоне определяется в соответствии с законом Российской Федерации от 12.01.1996 года № 8-ФЗ «О погребении и похоронном деле».

**Основные виды разрешенного использования:**

| **Виды разрешенного использования земельного участка, установленные классификатором** | | **Описание видов разрешенного использования земельных участков** |
| --- | --- | --- |
| **Кодовое обозначение** | **Наименование** |
| 12.1 | Ритуальная  деятельность | Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения; размещение соответствующих культовых сооружений |
| 9.3 | Историко-культурная деятельность | Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм |

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

| **Виды разрешенного использования земельного участка, установленные классификатором** | | **Описание видов разрешенного использования земельных участков** |
| --- | --- | --- |
| **Кодовое обозначение** | **Наименование** |
| 12.0 | Земельные участки (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. |
| 6.8 | Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 3.1](consultantplus://offline/ref=472D9BA23941F48054AB94910E662CC43C715B4566804A7E7169CDB93E80CDAB485A55ABD0A9F1FFzF1BM) |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг). |

**Условно разрешенные виды использования:**

| **Виды разрешенного использования земельного участка, установленные классификатором** | | **Описание видов разрешенного использования земельных участков** |
| --- | --- | --- |
| **Кодовое обозначение** | **Наименование** |
| 3.7 | Религиозное использование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, 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) |

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

1. Выбор участков для устройства мест погребения должен осуществляться на основе положительных решений экологической и санитарно-гигиенической экспертизы. При выборе участков для устройства кладбищ следует учитывать свойства грунтов. Грунты не менее чем на глубину 2 м должны быть сухими, легкими, воздухопроницаемыми. Уровень стояния грунтовых вод не должен быть выше 2,5 м от поверхности земли.

2. При отсутствии необходимых гидрогеологических условий рекомендуется проводить инженерную подготовку территории будущего кладбища, включающую осушение территорий, устройство дренажей, засыпку на поверхность мелкозернистых сухих грунтов.

3. Для всех типов кладбищ площадь мест захоронения должна составлять не менее 65-75% от общей площади кладбища, а площадь зеленых насаждений – не менее 25%.

4. Территорию кладбища независимо от способа захоронения следует подразделять на функциональные зоны: входную, ритуальную, административно-хозяйственную, захоронений, моральной (зелёной) защиты по периметру кладбища.

5. Размеры территорий кладбищ традиционного и урнового захоронений исчисляется отдельно для каждого из них, для чего необходимо учесть соотношение этих типов захоронений в общей смертности населения.

6. Общие размеры территорий кладбищ определяются как сумма площадей кладбищ традиционного и урнового захоронений. Размеры участков кладбищ должны быть не менее 0,5 га и не более 40 га.

7. Расстояния от жилых, общественных зданий, спортивно-оздоровительных и санаторно-курортных зон следует принимать в соответствии с санитарными правилами по санитарно-защитным зонам и санитарной классификации предприятий, сооружений и иных объектов.

8. Расстояния от водозаборных сооружений централизованного источника водоснабжения населения принимать не менее 1000 м с подтверждением достаточности расстояния расчетами поясов зон санитарной охраны водоисточника и времени фильтрации.

9. Расстояние от границ участков:

- кладбищ смешанного и традиционного захоронения площадью от 20 до 40 га – 500 м;

- кладбища смешанного и традиционного захоронения площадью от 10 до 20 га – 300 м;

- кладбища смешанного и традиционного захоронения площадью 10 и менее га – 100 м;

- закрытые кладбища и мемориальные комплексы, кладбища с погребением после кремации, колумбарии – 50 м;

- максимальная этажность - 1 этаж;

- максимальная высота - 10 м;

- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий и захоронений - 5 м.

10. Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными:

- минимальная площадь земельного участка - 4 кв. м.;

- максимальная площадь земельного участка - 30 кв. м.;

- максимальная высота объектов – 30 м.;

- коэффициент застройки - не более 80%;

- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта – 3 м.

**2. СП2. Зона режимных объектов.**

Порядок использования режимных территорий в пределах городских земель устанавливается федеральными органами исполнительной власти и Правительством Оренбургской области, по согласованию с администрацией города Бузулук,а в соответствии со специальными нормативами.

**Основные виды разрешенного использования:**

| **Виды разрешенного использования земельного участка, установленные классификатором** | | **Описание видов разрешенного использования земельных участков** |
| --- | --- | --- |
| **Кодовое обозначение** | **Наименование** |
| 8.4 | Обеспечение деятельности по исполнению наказаний | Размещение объектов капитального строительства для создания мест лишения свободы (следственные изоляторы, тюрьмы, поселения) |
| 6.9 | Склады | Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;  размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий |

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

| **Виды разрешенного использования земельного участка, установленные классификатором** | | **Описание видов разрешенного использования земельных участков** |
| --- | --- | --- |
| **Кодовое обозначение** | **Наименование** |
| 4.9 | 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](consultantplus://offline/ref=407AFC928FFE7D387C6224FC85E1B8FD12BD100B02B153BE195E306712AC377EEB51654BuF10M). |
| 9.3 | Историко-культурная деятельность | Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм |
| 3.7 | Религиозное использование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, 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) |
| 6.4 | Пищевая промышленность | Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий |
| 6.3 | Легкая промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфоро-фаянсовой, электронной промышленности |

**Условно разрешенные виды использования:**

| **Виды разрешенного использования земельного участка, установленные классификатором** | | **Описание видов разрешенного использования земельных участков** |
| --- | --- | --- |
| **Кодовое обозначение** | **Наименование** |
| 7.5 | Трубопроводный  транспорт | Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов |
| 12.0 | Земельные участки (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 |
| 6.8 | Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 3.1](consultantplus://offline/ref=D07A8DA47BAC465DBDBC3B913EF282505679F5B97027AE074603EDA3A973CF3FD39E5C8487735C02n4FCN) |

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

1. Минимальная площадь земельного участка – 1,5 га.

2. Максимальная площадь земельного участка – 26,0 га.

3. Коэффициент застройки - не менее 40%.

4. Максимальная высота зданий - 5 этажа, высота от уровня земли - не более 25,0 м.

5. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 5 м.

6. Для объектов религиозного использования применяются градостроительные регламенты в соответствии с разделом ОД 5 «Зона культовых сооружений» статьи 42 настоящих Правил.

7. Для складских и производственных объектов применяются градостроительные регламенты в соответствии с разделом П4 – П5 «Зона производственных и коммунально-складских предприятий IV-V класса опасности» статьи 44 настоящих Правил.

8. Для коммунально-складских объектов и гаражно-строительных кооперативов применяются градостроительные регламенты в соответствии с разделом П6 «Зона коммунально-складских предприятий и гаражных кооперативов» статьи 44 настоящих Правил.

9. Для размещения линейных объектов трубопроводного транспорта и инженерной инфраструктуры предельные значения параметров земельных участков, разрешенного строительства, минимальных отступов от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения, за пределами которых запрещено строительство, устанавливаются посредством подготовки проектов планировки территории и (или) проектов межевания территории.

10. Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными:

- минимальная площадь земельного участка - 4 м2;

- максимальная площадь земельного участка - 30 м2;

- максимальная высота объектов – 30 м;

- коэффициент застройки - не более 80%;

- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта – 1 м.

11. Для размещения линейных объектов транспортной и инженерной инфраструктуры предельные значения параметров земельных участков, разрешенного строительства, минимальных отступов от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения, за пределами которых запрещено строительство, устанавливаются посредством подготовки проектов планировки территории и проектов межевания территории.

12. Объекты капитального строительства, строения вспомогательного использования, отдельно стоящие гаражи и прочие строения необходимо размещать в соответствии с нормами инсоляции и освещенности, противопожарными требованиями (в соответствии с таблицей «Противопожарные расстояния»).

Таблица – «Противопожарные расстояния»

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Степень  огнестойкости  здания | Класс  конструктивной пожарной  опасности | Минимальное расстояние при степени  огнестойкости и классе конструктивной  пожарной опасности здания, м | | |
| I, II, III, С0 | II, III, IV, С1 | IV, V, С2, С3 |
| I, II, III | С0 | 6 | 8 | 10 |
| II, III, IV | С1 | 8 | 10 | 12 |
| IV, V | С2, С3 | 10 | 12 | 15 |

**3. СП3. Зона складирования и захоронения отходов.**

Объекты размещения отходов (далее объекты) предназначены для длительного их хранения и захоронения, при условии обеспечения санитарно-эпидемиологической безопасности населения на весь период их эксплуатации и после закрытия.

Объекты размещения отходов проектируются в соответствии с требованиями СанПиН 2.1.7.1322-03.

Объекты располагаются за пределами жилой зоны и на обособленных территориях с обеспечением нормативных санитарно-защитных зон.

**Основные виды разрешенного использования:**

| **Виды разрешенного использования земельного участка, установленные классификатором** | | **Описание видов разрешенного использования земельных участков** |
| --- | --- | --- |
| **Кодовое обозначение** | **Наименование** |
| 3.1 | Коммунальное  обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) |
| 12.2 | Специальная  деятельность | Размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой, а также размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов (скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки |

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

| **Виды разрешенного использования земельного участка, установленные классификатором** | | **Описание видов разрешенного использования земельных участков** |
| --- | --- | --- |
| **Кодовое обозначение** | **Наименование** |
| 12.0 | Земельные участки (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. |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий |

**Условно разрешенные виды использования:**

| **Виды разрешенного использования земельного участка, установленные классификатором** | | **Описание видов разрешенного использования земельных участков** |
| --- | --- | --- |
| **Кодовое обозначение** | **Наименование** |
| 4.9 | 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**](consultantplus://offline/ref=F900324A16A44F5CA22060BAB4BEEF9A4D177ECF25722A292242F43A8B78CB4E6012EB22O7S9N)**.** |
| 7.5 | Трубопроводный транспорт | Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов |
| 6.8 | Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1 |

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

1. Выбор участков для устройства полигонов твердых коммунальных отходов (далее – ТКО) и очистных сооружений должен осуществляться на основе положительных решений экологической и санитарно-гигиенической экспертизы.

2. При выборе участков для устройства полигонов ТКО и очистных сооружений канализации следует учитывать климатогеографические и почвенные особенности, геологические и гидрологические условия местности. При отсутствии необходимых гидрогеологических условий рекомендуется проводить инженерную подготовку территории, включающую осушение территорий и устройство дренажей.

3. Выбор площадки для строительства сооружений канализации, планировку, застройку и благоустройство их территории следует выполнять в соответствии с требованиями региональных и местных нормативов градостроительного проектирования и требованиями к устройству санитарно-защитных зон. Площадку очистных сооружений сточных вод следует располагать с подветренной стороны для ветров преобладающего в теплый период года направления по отношению к жилой застройке и населенного пункта ниже по течению водотока.

4. Размеры земельных участков очистных сооружений канализации принимаются в соответствии требованиями региональных и местных нормативов градостроительного проектирования, размеры санитарно-защитных зон – в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

5. Полигоны для захоронения твердых бытовых отходов размещаются за пределами жилой зоны, на обособленных территориях с обеспечением нормативных санитарно-защитных зон.

6. Размеры земельных участков и санитарно-защитные зоны предприятий и сооружений по транспортировке, обезвреживанию и переработке бытовых отходов принимаются в соответствии требованиями региональных и местных нормативов градостроительного проектирования.

7. Параметры застройки:

- минимальная площадь земельного участка - 3000 м2;

- максимальная площадь земельного участка – 18,0 га;

- максимальная этажность - 2 надземных этажа;

- максимальная высота - 15 м;

- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 2 м;

- коэффициент застройки - не менее 80%.

9. Для размещения линейных объектов трубопроводного транспорта и инженерной инфраструктуры предельные значения параметров земельных участков, разрешенного строительства, минимальных отступов от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения, за пределами которых запрещено строительство, устанавливаются посредством подготовки проектов планировки территории и (или) проектов межевания территории.

10. Объекты капитального строительства, строения вспомогательного использования, отдельно стоящие гаражи и прочие строения необходимо размещать в соответствии с нормами инсоляции и освещенности, противопожарными требованиями (в соответствии с таблицей «Противопожарные расстояния»).

Таблица – «Противопожарные расстояния»

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Степень  огнестойкости  здания | Класс  конструктивной пожарной  опасности | Минимальное расстояние при степени  огнестойкости и классе конструктивной  пожарной опасности здания, м | | |
| I, II, III, С0 | II, III, IV, С1 | IV, V, С2, С3 |
| I, II, III | С0 | 6 | 8 | 10 |
| II, III, IV | С1 | 8 | 10 | 12 |
| IV, V | С2, С3 | 10 | 12 | 15 |

### 

### Территории объектов водного фонда

1. В графической части Правил учтены границы земель водного фонда в соответствии с материалами генерального плана города.

2. Градостроительные регламенты для данных земель не устанавливаются в соответствии с п. 6 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации (использование земельных участков определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами).

# Регулирование землепользования и застройки в зонах с особыми условиями использования территорий

## Зонирование с учётом особых условий использования территории

### Состав зон с особыми условиями использования территорий (ограничений градостроительной деятельности)

На территории муниципального образования город Бузулук Оренбургской области действуют следующие факторы ограничения и регулирования капитального строительства, создающие особые условия использования территории:

1. Зоны охраны объектов культурного наследия:

- охранные зоны;

- зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности;

- зоны охраняемого природного ландшафта.

2. Зоны, формируемые санитарно-гигиеническими и экологическими требованиями:

- санитарно-защитные зоны и санитарные разрывы (охранные зоны) производственных, коммунальных, линейных и других объектов;

- санитарные разрывы, санитарно-защитные зоны, устанавливаемые по фактору шума, инфразвука, электромагнитных полей и других физических факторов;

- санитарные разрывы (охранные зоны) магистральных трубопроводов углеводородного сырья;

- санитарно-защитные полосы водоводов;

- 1-й пояс зоны санитарной охраны водозаборов;

- 2-й пояс зоны санитарной охраны водозаборов;

- 3-й пояс зоны санитарной охраны водозаборов;

- прибрежные защитные полосы водотоков и водоемов;

- водоохранные зоны водотоков и водоемов.

3. Зоны влияния природно-техногенных факторов:

- зона затопления паводком 1%-й обеспеченности;

- зона затопления паводком 10%-й обеспеченности.

### Требования к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения регионального значения город Бузулук Оренбургской области

В настоящих Правилах учтены территории памятников, границы зон их охраны, а также режимы использования территории и регламенты, регулирующие градостроительную и хозяйственную деятельность в границах зон. Указанная информация получена из Проекта зон охраны памятников истории и культуры, разработанного в 2014 году Обществом с ограниченной ответственностью «Научно-производственное предприятие РОНА» и утверждённого постановлением Правительства Оренбургской области от 19.08.2016 № 595-п.

Графические схемы определяющие границы зон размещения историко-культурного центра города, и размещения памятников культурного наследия представлены в материалах графической части настоящих Правил.

Описание

границ территории исторического поселения регионального

значения «город Бузулук» Оренбургской области

1. Город Бузулук Оренбургской области – наименование исторического поселения, расположенного в границах муниципального образования город Бузулук Оренбургской области.

В территорию исторического поселения регионального значения город Бузулук Оренбургской области вошли кварталы города Бузулука с сохранившимися исторически ценными градоформирующими объектами, природным ландшафтом и планировочной сеткой, образующие цельное пятно наиболее значимой городской среды. Учитывая наличие объектов культурного наследия, исторически ценных градоформирующих объектов и сохранившейся планировки, в границы исторического поселения регионального значения город Бузулук Оренбургской области включена часть кварталов с севера, между ул. 1 Мая и Заводской с пойменной зоной р. Домашки. Участки безвозвратно утерянной исторической среды южнее ул. Рожкова, а также ныне застроенная заводскими зданиями пл. Щепная исключены из границ территории исторического поселения «город Бузулук» Оренбургской области. Пойменная зона левого берега реки Самары, обладающая исторически ценным ландшафтом, территория бывшего женского Тихвинского монастыря, являющегося объектом культурного наследия, и старое кладбище, на котором имеются воинские захоронения, состоящие на государственном учете и охране, включены в территорию исторического поселения регионального значения город Бузулук Оренбургской области. Границы территории исторического поселения город Бузулук Оренбургской области проведены по линиям кадастровых кварталов, что делает территорию удобной в градостроительном проектировании.

Границы территории исторического поселения регионального значения город Бузулук Оренбургской области проведены по точкам 1−74. Поворотные точки совпадают с поворотными точками границ кадастровых кварталов города Бузулука. Точка 1 расположена на пересечении осей ул. Заводской и Рабочей и соответствует северо-западной точке кадастрового квартала 56:38:0108003, точка 2 – расположена на юго-западной границе кадастрового квартала 56:38:0108003. От точки 1 в южном направлении вдоль оси ул. Рабочей через точки 2−5 до пересечения с ул. Рожкова – точка 6. Точки 3−6 находятся на линии, которая образует западную границу кадастровых кварталов 56:38:0109012, 56:38:0115001 и 56:38:0115004. От точки 6 в восточном направлении по оси ул. Рожкова через точки 7−15 до пересечения с ул. Серго – точка 16. Точки 6−16 находятся на линии, образующей южную границу кварталов 56:38:0115004, 56:38:0115005, 56:38:0115006, 56:38:0116004, 56:38:0116005, 56:38:0116006, 56:38:0117004, 56:38:0117005, 56:38:0117006. От точки 16 границы исторического поселения проходят через точки 17−25, огибая территорию кладбища по ул. Серго, Раздельной, 15 Линии и Белинского до оз. Чемодурово, до точки 26. От точки 26 по восточной стороне кладбища через точки 27−32 до пересечения с ул. Комсомольской – точка 33. От точки 33 через точки 34−39 вдоль границы застройки до русла р. Самары; далее в северном направлении вдоль русла р. Самары до пересечения с мостом – точка 40. Точки 17−29 лежат на западной, южной и восточной границах кадастрового квартала 56:38:0123008. Точки 29−33 образуют восточную сторону кадастрового квартала 56:38:0123006. Точки 33−40 формируют юго-восточную и восточную границу кадастрового квартала 56:38:0123004:38. От точки 40 в северном направлении по руслу р. Самары через точки 41−43 до места впадения р. Домашки в р. Самару– точка 44. Точка 40−43 образуют восточную границу кадастрового квартала 56:38:0109014:19, точки 43−44 – восточную границу кадастрового квартала 56:38:0109004. От точки 44 в западном направлении через точки 45−69 вдоль русла р. Домашки до пересечения с ул. Ленина – точка 70. От точки 70 в западном направлении вдоль оси ул. Заводской до пересечения с ул. Рабочей – точка 1. Точки 44−74 находятся на линии, образующей северную границу кадастровых кварталов 56:38:0109004, 56:38:0109003, 56:38:0109002, 56:38:0109001, 56:38:0108006, 56:38:0108005, 56:30:0108004. Точки 74 и 1 составляют северную границу кадастрового квартала 56:38:0108003.

Координаты характерных поворотных точек границ территории исторического поселения регионального значения город Бузулук Оренбургской области указаны в местной системе координат и приведены в таблице:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №  точки | Координаты  (местная система координат, МСК-56) | |
| X | Y |
| 1 | 2 | 3 |
| 1. | 542947.84 | 1315298.83 |
| 2. | 542669.62 | 1315252.29 |
| 3. | 542394.26 | 1315197.69 |
| 4. | 542113.62 | 1315146.87 |
| 5. | 541827.52 | 1315097.25 |
| 6. | 541544.59 | 1315047.67 |
| 7. | 541515.85 | 1315207.07 |
| 8. | 541489.44 | 1315344.94 |
| 9. | 541459.90 | 1315499.25 |
| 10. | 541427.30 | 1315655.62 |
| 11. | 541397.55 | 1315811.83 |
| 12. | 541371.17 | 1315962.37 |
| 13. | 541340.29 | 1316117.58 |
| 14. | 541314.89 | 1316262.91 |
| 15. | 541300.97 | 1316333.89 |
| 16. | 541284.26 | 1316366.75 |
| 17. | 541021.38 | 1316343.19 |
| 18. | 541015.08 | 1316415.99 |
| 19. | 540983.36 | 1316429.32 |
| 20. | 540965.08 | 1316427.38 |
| 21. | 540931.04 | 1316444.13 |
| 22. | 540723.44 | 1316500.77 |
| 23. | 540590.96 | 1316503.69 |
| 24. | 540578.05 | 1316670.192 |
| 25. | 540578.20 | 1316699.90 |
| 26. | 540583.04 | 1316742.14 |
| 27. | 540655.25 | 1316745.58 |
| 28. | 541094.54 | 1316716.92 |
| 29. | 541329.37 | 1316690.90 |
| 30. | 541362.78 | 1316682.03 |
| 31. | 541397.20 | 1316680.27 |
| 32. | 541427.37 | 1316688.93 |
| 33. | 541451.47 | 1316703.49 |
| 34. | 541453.14 | 1316734.31 |
| 35. | 541481.62 | 1316752.56 |
| 36. | 541582.82 | 1316764.45 |
| 37. | 541651.30 | 1316823.57 |
| 38. | 541706.11 | 1317003.27 |
| 39. | 541659.76 | 1317094.27 |
| 40. | 541884.09 | 1317150.10 |
| 41. | 542011.82 | 1317132.71 |
| 42. | 542363.03 | 1316805.90 |
| 43. | 542413.76 | 1316798.18 |
| 44. | 542687.76 | 1316757.42 |
| 45. | 542637.02 | 1316618.60 |
| 46. | 542674.42 | 1316520.38 |
| 47. | 542688.18 | 1316436.04 |
| 48. | 542709.24 | 1316368.56 |
| 49. | 542733.40 | 1316317.85 |
| 50. | 542750.17 | 1316315.58 |
| 51. | 542773.08 | 1316294.15 |
| 52. | 542784.45 | 1316260.00 |
| 53. | 542808.79 | 1316255.33 |
| 54. | 542853.94 | 1316258.49 |
| 55. | 542867.37 | 1316255.33 |
| 56. | 542860.22 | 1316229.29 |
| 57. | 542825.10 | 1316227.11 |
| 58. | 542812.71 | 1316215.22 |
| 59. | 542812.11 | 1316199.31 |
| 60. | 542828.40 | 1316171.92 |
| 61. | 542852.03 | 1316158.03 |
| 62. | 542864.86 | 1316138.97 |
| 63. | 542872.95 | 1316100.59 |
| 64. | 542879.06 | 1316083.10 |
| 65. | 542879.76 | 1316070.91 |
| 66. | 542880.87 | 1316055.59 |
| 67. | 542872.17 | 1316021.15 |
| 68. | 542831.84 | 1315973.71 |
| 69. | 542832.19 | 1315949.44 |
| 70. | 542844.12 | 1315934.54 |
| 71. | 542842.39 | 1315907.85 |
| 72. | 542868.56 | 1315752.65 |
| 73. | 542896.29 | 1315602.63 |
| 74. | 542921.31 | 1315448.75 |

Перечень

объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) и предметов охраны исторического поселения регионального значения город Бузулук Оренбургской области

1. Историческим поселением в рамках Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» являются включенные в перечень исторических поселений регионального значения населенный пункт или его часть, в границах которых расположены объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – реестр), выявленные объекты культурного наследия и объекты, составляющие предмет охраны исторического поселения.

Перечень объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия, расположенных в границах исторического поселения и за его пределами представлен в таблице:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Адрес (местонахождение) объекта | Наименование объекта | Решение органа государственной власти о постановке объекта на государственную охрану, включении объекта в реестр | Дата возведения объекта |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) федерального значения | | | | |
| 1. | Оренбургская область, г. Бузулук, ул. М. Горького, д. 59 | «Дом, в котором в 1919 г. находились штабы Южной группы Восточного фронта под командованием Фрунзе Михаила Васильевича, 24 Симбирской стрелковой дивизии под командованием Гая Дмитриевича Гая (Бжишкяна)» | постановление Совета Министров РСФСР от 04.12.1974 № 624 «О дополнении и частичном изменении постановления Совета Министров РСФСР от 30 августа 1960 г. № 1327 «О дальнейшем улучшении дела охраны памятников культуры РСФСР»; [приказ](consultantplus://offline/ref=6AA6C94354117BB88F62F9A3B38547ECEE560C7A61987D8705C59DC68Ei360G) Министерства культуры Российской Федерации от 16.11.2012 № 1408 «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия федерального значения «Дом, в котором в 1919 г. находились штабы Южной группы Восточного фронта под командованием Фрунзе Михаила Васильевича, 24 Симбирской стрелковой дивизии под командованием Гая Дмитриевича Гая (Бжишкяна)» (Оренбургская область, г. Бузулук) и его регистрации в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации», номер в реестре: 581210001260006 | 1901 год |
| 2. | Оренбургская область, г. Бузулук, ул. Комсомольская, д. 65 | «Дом, в котором в 1942 - 1943 гг. жил Людвиг Свобода» | постановление Совета Министров РСФСР от 04.12.1974 № 624 «О дополнении и частичном изменении постановления Совета Министров РСФСР от 30 августа 1960 г. № 1327 «О дальнейшем улучшении дела охраны памятников культуры РСФСР»; [приказ](consultantplus://offline/ref=6AA6C94354117BB88F62F9A3B38547ECEE560D7767937D8705C59DC68Ei360G) Министерства культуры Российской Федерации от 24.04.2012 № 369 «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия федерального значения «Дом, в котором в 1942 - 1943 гг. жил Людвиг Свобода» (Оренбургская область, г. Бузулук) и его регистрации в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации», номер в реестре: 581210001240006 | вторая половина XIX - начало XX веков |
| Объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) регионального значения | | | | |
| 33. | Оренбургская область, г. Бузулук, ул. Галактионова, д. 10 | «Дом, где в 1915 - 1918 гг. жил Галактионов Алексей Петрович, организатор кружка РСДРП» | решение Исполнительного комитета Оренбургского областного Совета народных депутатов от 13.05.1987 № 179 «О постановке на государственную охрану памятников истории и культуры Оренбургской области» | вторая половина XIX- начало XX веков |
| 44. | Оренбургская область, г. Бузулук, городское кладбище | «Братская могила воинов Чехословацкой народной армии, умерших от ран в госпиталях в годы Великой Отечественной войны 1943 – 1945 гг.» | решение Исполнительного комитета Оренбургского областного Совета народных депутатов от 13.05.1987 № 179 «О постановке на государственную охрану памятников истории и культур Оренбургской области» | 1943 - 1945 годы |
| 55. | Оренбургская область, г. Бузулук, городское кладбище | «Братские могилы советских воинов, умерших от ран в госпиталях в годы Великой Отечественной войны 1941 - 1945 гг.» | решение Исполнительного комитета Оренбургского областного Совета народных депутатов от 13.05.1987 № 179 «О постановке на государственную охрану памятников истории и культуры Оренбургской области» | 1941 - 1945 годы |
| 66. | Оренбургская область, г. Бузулук, ул. М. Горького, д. 57 (литера В) | «Водонапорная башня. 1904 год» | указ Губернатора Оренбургской области от 19.01.2011 № 15-ук «Об объектах культурного наследия» | 1904 год |
| 77. | Оренбургская область, г. Бузулук, ул. М. Горького, д. 63 (литеры ЕЕ1) | «Дом купца Н. Киселева. Конец XIX века» | указ Губернатора Оренбургской области от 19.01.2011 № 15-ук «Об объектах культурного наследия» | конец XIX века |
| 88. | Оренбургская область, г. Бузулук, ул. Ленина, д. 55 (литера А) | «Магазин купца Н. Киселева. Конец XIX века. Эклектика» | указ Губернатора Оренбургской области от 19.01.2011 № 15-ук «Об объектах культурного наследия» | конец XIX века |
| 99. | Оренбургская область, г. Бузулук, ул. Ленина, д. 56/ ул. О. Яроша, д. 61 (литера Е) | «Особняк. Начало XX века. Дом купца Подрезова» | указ Губернатора Оренбургской области от 19.01.2011 № 15-ук «Об объектах культурного наследия» | начало XX века |
| 110. | Оренбургская область, г. Бузулук, ул. Ленина, д. 67 | «Здание, где 27 мая 1942 г. перед солдатами и офицерами Чехословацкой воинской части выступал Клемент Готвальд» | решение Исполнительного комитета Оренбургского областного Совета народных депутатов от 13.05.1987 № 179 «О постановке на государственную охрану памятников истории и культуры Оренбургской области» | вторая половина XIX - начало XX веков |
| 111. | Оренбургская область, г. Бузулук, ул. 1 Мая, д. 35 | «Дом, где с 20 по 25 декабря 1917 г. проходил I съезд Советов рабочих, крестьянских и солдатских депутатов» | решение Исполнительного комитета Оренбургского областного Совета народных депутатов от 13.05.1987 № 179 «О постановке на государственную охрану памятников истории и культуры Оренбургской области» | 1915 - 1917 годы |
| 112. | Оренбургская область, г. Бузулук, ул. Октябрьская, д. 124 | «Дом, в котором находился штаб Чехословацкого отдельного батальона» | указ Губернатора Оренбургской области от 19.01.2011 № 15-ук «Об объектах культурного наследия» | 1911 год |
| 113. | Оренбургская область, г. Бузулук, ул. Рабочая, 51 | «Ликероводочный завод: главный корпус, флигель, службы, котельная, будка восточная, будка западная, склады» | указы Губернатора Оренбургской области от 19.01.2011 № 15-ук «Об объектах культурного наследия», от 29.05.2014 № 336-ук «О внесении изменений в указ Губернатора Оренбургской области от 19.01.2011 № 15-ук» | 1901 год, первое десятилетие XX века |
| 114. | Оренбургская область, г. Бузулук, ул. Серго, д. 7 (собор - литера В3 в литерах В3В4В5В6В7В8В9, храм - литеры ВВ1В2А1А2 в литерах ВВ1В2В14А1А2) | «Женский Тихвинский монастырь. 1857 год» | указ Губернатора Оренбургской области от 19.01.2011 № 15-ук «Об объектах культурного наследия» | 1857 год |
| 115. | Оренбургская область, г. Бузулук, ж.д. станция | «Здание конторы вагонного депо, где в ноябре 1917 г. была провозглашена Советская власть в городе и уезде и был избран Военно-революционный комитет» | решение Исполнительного комитета Оренбургского областного Совета народных депутатов от 13.05.1987 № 179 «О постановке на государственную охрану памятников истории и культуры Оренбургской области» | вторая половина XIX века |
| 116. | Оренбургская область, г. Бузулук, парк клуба «Железнодорожник» | «Братская могила красногвардейцев, погибших в бою на ст. Новосергиевка в 1918 г.» | решение Исполнительного комитета Оренбургского областного Совета народных депутатов от 13.05.1987 № 179 «О постановке на государственную охрану памятников истории и культуры Оренбургской области» | 1918 год |
| 117. | Оренбургская область, г. Бузулук, Центральная площадь | «Памятник Дважды Герою Советского Союза, летчику-космонавту СССР Романенко Юрию Викторовичу, установленный 29 мая 1983 года» | решение Исполнительного комитета Оренбургского областного Совета народных депутатов от 13.05.1987 № 179 «О постановке на государственную охрану памятников истории и культуры Оренбургской области» | 29 мая 1983 года |
| 118. | Оренбургская область, г. Бузулук, ул. Чапаева, д. 28 | «Дом, где в апреле 1919 года жил Д.А. Фурманов» | указ Губернатора Оренбургской области от 19.01.2011 № 15-ук «Об объектах культурного наследия» | вторая половина XIX - начало XX веков |
| 119. | Оренбургская область, г. Бузулук, ул. Чапаева, д. 45/ ул. О. Яроша, д. 68 | «Дом С.Г. Киселева» | Указы Губернатора Оренбургской области от 19.01.2011 № 15-ук «Об объектах культурного наследия»,  от 23.04.2012 № 234-ук «О внесении изменений в некоторые указы Губернатора Оренбургской области»,  приказ Министерства культуры Российской Федерации от 24.12.2012 № 1758 «О регистрации объектов культурного наследия регионального значения, расположенных в Оренбургской области, в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации», номер в реестре: 581310005300005 | - |
| 20. | Оренбургская область, г. Бузулук, ул. Чапаева, д. 69 | «Дом, в котором в 1942 - 1943 годах жил чех Отокар Ярош, первый из иностранцев, получивших звание Героя Советского Союза» | указ Губернатора Оренбургской области от 19.01.2011 № 15-ук «Об объектах культурного наследия» | вторая половина XIX - начало XX веков |
| Объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) местного (муниципального) значения | | | | |
| 21. | Оренбургская область, г. Бузулук, ул. О. Яроша, д. 82а | «Дом городской усадьбы» | постановление Правительства Оренбургской области от 08.06.2012 № 458-п «Об объекте культурного наследия» | начало XX века |
| Выявленные объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) | | | | |
| 22. | Оренбургская область, г. Бузулук, воспитательная колония | «Комплекс бывшего Спасо-Преображенского мужского монастыря, сер. XIX - нач. XX в. Освящен 4 октября 1853 г.» (состоит на государственном учете с 03.03.2005) | приказ департамента по культуре и искусству Оренбургской области от 16.06.2008 № 218 «Об утверждении списка выявленных объектов культурного наследия Оренбургской области» | середина XIX - начало XX веков |
| 23. | Оренбургская область, г. Бузулук, ул. Ленина, д. 54/ ул. О. Яроша, д. 66 (школа № 6 им. А.С. Пушкина) | «Особняк, 1909 г.» (состоит на государственном учете с 18.05.1999) | приказ департамента по культуре и искусству Оренбургской области от 16.06.2008 № 218 «Об утверждении списка выявленных объектов культурного наследия Оренбургской области» | 1909 год |
| 24. | Оренбургская область, г. Бузулук, ул. 1-я линия, д. 57 | «Церковь Никольская»(состоит на государственном учете с 18.05.1999) | приказ департамента по культуре и искусству Оренбургской области от 16.06.2008 № 218 «Об утвержден списка выявленных объектов культурного наследия Оренбургской области» | 1908 год |
| 25. | Оренбургская область, г. Бузулук, ул. 13-я линия  /ул.Серго, д. 1 | «Церковь Всесвятская» (состоит на государственном учете с 18.05.1999) | приказ департамента по культуре и искусству Оренбургской области от 16.06.2008 № 218 «Об утверждении списка выявленных объектов культурного наследия Оренбургской области» | 1901 год |
| 26. | Оренбургская область, г. Бузулук, ул. 16-я линия (территория мукомольного завода) | «Здание мельницы, 1903 г.» (состоит на государственном учете с 18.05.1999) | приказ департамента по культуре и искусству Оренбургской области от 16.06.2008 № 218 «Об утверждении списка выявленных объектов культурного наследия Оренбургской области» | 1903 год |
| 27. | Оренбургская область, г. Бузулук, ул. Серго, д. 21 | «Дом мирового судьи. Конец XIX в.» (состоит на государственном учете с 22.10.2003) | приказ департамента по культуре и искусству Оренбургской области от 16.06.2008 № 218 «Об утверждении списка выявленных объектов культурного наследия Оренбургской области» | конец XIX века |
| 28. | Оренбургская  область, г. Бузулук, ул. Серго, д. 53 (детско-юношеская спортивная школа № 2) | «Особняк, начало XX в.» (состоит на государственном учете с 18.05.1999) | приказ департамента по культуре и искусству Оренбургской области от 16.06.2008 № 218 «Об утверждении списка выявленных объектов культурного наследия Оренбургской области» | начало XX века |
| 29. | Оренбургская область, г. Бузулук, ул. Чапаева, д. 10 (межшкольный центр детского творчества) | «Особняк, начало XX в.» (состоит на государственном учете с 18.05.1999) | приказ департамента по культуре и искусству Оренбургской области от 16.06.2008 № 218 «Об утверждении списка выявленных объектов культурного наследия Оренбургской области» | начало XX века |
| 30. | Оренбургская область, г. Бузулук, ул. Чапаева, д. 63 | «Городская усадьба, начало XX в.» (состоит на государственном учете с 18.05.1999) | приказ департамента по культуре и искусству Оренбургской области от 16.06.2008 № 218 «Об утверждении списка выявленных объектов культурного наследия Оренбургской области» | начало XX века |
| 31. | Оренбургская область, г. Бузулук, ул. О. Яроша, д. 28 | «Купеческий особняк. Конец XIX в.» (состоит на государственном учете с 22.10.2003) | приказ департамента по культуре и искусству Оренбургской области от 16.06.2008 № 218 «Об утверждении списка выявленных объектов культурного наследия Оренбургской области» | конец XIX века |
| 32. | Оренбургская область, г. Бузулук, ул. О. Яроша, д. 35 | «Городская усадьба, начало XX в.» (состоит на государственном учете с 18.05.1999) | приказ департамента по культуре и искусству Оренбургской области от 16.06.2008 № 218 «Об утверждении списка выявленных объектов культурного наследия Оренбургской области» | начало XX века |
| 33. | Оренбургская область, г. Бузулук, ул. О. Яроша, д. 55 | «Дом купца Хохлова. Конец XIX в.» (состоит на государственном учете с 22.10.2003) | приказ департамента по культуре и искусству Оренбургской области от 16.06.2008 № 218 «Об утверждении списка выявленных объектов культурного наследия Оренбургской области» | конец XIX века |
| 34. | Оренбургская область, г. Бузулук, ул. О. Яроша, д. 57 | «Дом купца Матвеева. Конец XIX - начало XX в.» (состоит на государственном учете с 22.10.2003) | приказ департамента по культуре и искусству Оренбургской области от 16.06.2008 № 218 «Об утверждении списка выявленных объектов культурного наследия Оренбургской области» | конец XIX - начало XX веков |

2. Предмет охраны исторического поселения регионального значения «город Бузулук» Оренбургской области включает в себя:

2.1 Планировка:

Направление (трассы) улиц (в описанных выше границах территории) (ул. Рабочая, ул. Пушкина, ул. Галактионова, ул. Чапаева, ул. Ленина, ул. Кирова, ул. Октябрьская, ул. Куйбышева, ул. Л. Толстого, ул. Серго, ул.1 Мая, ул. М. Горького, ул. О.Яроша, ул. Комсомольская, ул. Рожкова);

Ширина улиц в красных линиях (20-25 м);

Сохранившиеся красные линии исторической планировочной структуры (ул. Рабочая, ул. Пушкина, ул. Галактионова, ул. Чапаева, ул. Ленина, ул. Кирова, ул. Октябрьская, ул. Куйбышева, ул. Л.Толстого, ул. Серго, ул. Заводская, ул.1 Мая, ул. М.Горького, ул. О.Яроша, ул. Комсомольская, ул. Рожкова);

Исторический ритм межевания (участки площадью не менее 800 и не более 2500 м2. Для градостроительных ансамблей и комплексов участки до 5000 м2).

2.2 Застройка:

Градообразующие ансамбли и комплексы (женский Тихвинский монастырь по улице Серго, 7 / Суходольной, Казенный винный склад по улице Рабочей, 51, комплекс торговых домов и общественных зданий по ул. Ленина на участке от ул. О.Яроша до ул. М.Горького);

Объекты культурного наследия (согласно действующим спискам объектов культурного наследия г. Бузулука);

Объекты, обладающие признаками объектов культурного наследия и предлагаемые настоящим проектом к включению в Единый государственный реестр объектов культурного наследия в качестве памятников истории и культуры («Почта» по ул. Горького, 23/ул. Куйбышева; «Гостиница «Метрополь» по ул. Горького, 48; «Школа Романовская» по ул. Комсомольской, 110; «Особняк» по ул. Куйбышева, 64; «Магазин» по ул. Чапаева, 22; «Магазин» по ул. Чапаева, 34/ ул. О.Яроша, 63; «Особняк» по ул. 1 Мая, 56; «Особняк» по ул.1 Мая, 52; «Магазин купца Хохлова» по ул. О.Яроша, 59/ ул. Ленина, 51).

Ценные объекты историко-градостроительной среды (ул. 1 Мая, 3; ул. 1 Мая, 3; ул. Куйбышева/ул.1 Мая, 149/9; ул. 1 Мая, 19; ул. 1 Мая, 24; ул. 1 Мая, 27; ул. Ленина/ул.1 Мая, 67/37; ул. 1 Мая, 39; ул. 1 Мая, 40; ул. 1 Мая, 54; ул. Галактионова, 6; ул. Галактионова, 12; ул. Галактионова, 15; ул. Галактионова, 20; ул. Галактионова, 22; ул. Галактионова,23; ул. Галактионова, 27/ул. О.Яроша; ул. Галактионова, 61; ул. Рожкова, 53/ ул. Галактионова; ул. 1 Мая, 86/ул. Галактионова; ул. М. Горького, 12; ул. М.Горького, 14; ул. М.Горького, 17; ул. М.Горького, 54; ул. М.Горького, 56; ул. М. Горького, 60; ул. М. Горького 62/ул. Пушкина; ул. М.Горького 69/ул. Галактионова; ул. М.Горького, 77; ул. М.Горького, 79; ул. М.Горького, 59; ул. Заводская, 28; ул. Кирова, 2; ул. Кирова, 8; ул. Кирова, 22; ул. Кирова, 26/ул. Комсомольская, 71; ул. Кирова, 44; ул. Кирова, 28; ул. Кирова, 35; ул. Кирова, 38; ул. Кирова, 40; ул. Кирова, 42; ул. Кирова, 44; ул. Кирова, 47; ул. Кирова, 49/ул. Комсомольская; ул. Кирова, 57; ул. Кирова, 59; ул. Кирова, 73; ул. Кирова/ ул. О.Яроша , 75/52; ул. Кирова, 78; ул. Кирова, 86; ул. Кирова, 101; ул. Кирова 105/ ул. М.Горького; ул. Кирова/ ул. М.Горького, 107/ 45; ул. Кирова 111; ул. Кирова 113; ул. Кирова/ ул. О.Яроша, 46/54; ул. Куйбышева, 22; ул. Куйбышева, 24; ул. Куйбышева, 36; ул. Куйбышева, 38; ул. Куйбышева, 41; ул. Куйбышева, 43; ул. Куйбышева/ ул. Комсомольская, 49/52; ул. Куйбышева, 57; ул. Куйбышева, 62; ул. Куйбышева, 66; ул. Куйбышева, 70; ул. Куйбышева, 101; ул. Куйбышева, 119; ул. Куйбышева, 85/ ул. О.Яроша; ул. Ленина, 3/ул. Рожкова; ул. Ленина, 5; ул. Ленина, 15; ул. Ленина, 23; ул. Ленина, 31/ ул. Комсомольская, 77; ул. Ленина, 33; ул. Ленина, 35; ул. Ленина, 39; ул. Ленина, 43; ул. Ленина 44; ул. Ленина, 45; ул. Ленина, 46; ул. Ленина, 47; ул. Ленина/ ул. О.Яроша, 49/64; ул. Ленина, 61; ул. Ленина, 63; ул. Ленина, 64; ул. Ленина, 68; ул. Ленина/ ул. М.Горького, 57/44; ул. Ленина/ ул. М.Горького, 59/55; ул. О.Яроша/ ул. Л.Толстого, 6/85; ул. О.Яроша, 15; ул. О.Яроша, 22; ул. О.Яроша, 26; ул. О.Яроша, 47; ул. О.Яроша, 60; ул. Октябрьская /ул. Рожкова, 21/29; ул. Октябрьская /ул. Рожкова, 22/27; ул. Октябрьская, 29; ул. Октябрьская, 34; ул. Октябрьская, 38; ул. Октябрьская ,40; ул. Октябрьская, 64 /ул. О.Яроша; ул. Октябрьская,76; ул. Октябрьская, 84; ул. Октябрьская, 125; ул. Октябрьская, 135; ул. Октябрьская, 137; ул. Октябрьская/ ул. 1 Мая, 141/ 28; ул. Пушкина, 5; ул. Пушкина, 54; ул. Пушкина, 56; ул. Пушкина, 85; ул. Пушкина, 87; ул. Пушкина, 97; ул. Пушкина, 101; ул. Пушкина, 112; ул. Пушкина, 114; ул. Пушкина/ ул. М.Горького, 49/79; ул. Рабочая, 39; ул. Рабочая, 67; ул. Рабочая, 71; ул. Рабочая /ул. М.Горького, 75/ 77; ул. Рожкова, 39; ул. Рожкова, 41; ул. Кирова, 21/ул. Рожкова; ул. Рожкова/ ул. Кирова, 37/ 4; ул. Серго, 11; ул. Серго, 62; ул. Серго, 72; ул. Серго, 74; ул. Серго, 80/ул. О.Яроша; ул. Серго, 122; ул. Л.Толстого, 47; ул. Л.Толстого, 52; ул. Л.Толстого/ ул. О.Яроша, 87/ 7; ул. Л.Толстого, 117/ ул. М.Горького; ул. Л.Толстого, 92; ул. Л. Толстого, 126; ул. Л.Толстого/ ул. М. Горького, 136/9; ул. Чапаева, 12 / ул. Комсомольская; ул. Чапаева, 18; ул. Чапаева, 26; ул. Чапаева, 38;ул. Чапаева, 41; ул. Чапаева, 53; ул. Чапаева, 61; ул. Чапаева, 63; ул. Чапаева, 64; ул. Чапаева, 67; ул. Чапаева, 68; ул. Чапаева, 76; ул. Чапаева, 94; ул. Чапаева, 50/ ул. М.Горького; ул. Чапаева, 103; ул. Чапаева/ ул.1 Мая, 71/43; ул. Чапаева, ул. Рожкова, 15 /51; ул. Чапаева 47/ул. М.Горького).

2.3 Композиция:

Зоны визуального восприятия доминант, включая утраченные и подлежащие восстановлению (Для зданий и сооружений на ул. М. Горького, 57; Троицкого парка; Никольского садика; Серго, 7/Суходольной улице; ул. 13-я линия/ ул.Серго,1 - в радиусе 200 м. Для зданий и сооружений на ул. Рабочей, 51; ул. Галактионова, 15; ул. Комсомольской, 106 - в радиусе 60 м.)

Зоны композиционного влияния объектов культурного наследия (в радиусе ширины квартала).

Основные визуальные направления (визуальная связь между объектами культурного наследия, коридоры видимости).

Видовые точки и зоны панорамных раскрытий (панорама исторического центра от моста через реку Самара; видовая точка от перекрестка улиц Куйбышева и Рожкова на бывший женский монастырь; видовые точки от центральной площади на историческую застройку улиц Чапаева и Ленина; видовая точка на перекрестке улиц О.Яроша и Чапаева на застройку Троицкого парка; видовая точка от ул. Ленина на Троицкий парк; видовая точка от пересечения улиц Ленина и М.Горького на застройку улицы М.Горького; видовая точка от перекрестка улиц М.Горького и Октябрьской улицы к северу на застройку Октябрьской улицы; видовая точка на перекрестке улиц О.Яроша и Серго к северу на парк им. Пушкина);

Открытое пространство улицы О.Яроша (от улицы Серго до моста).

2.4 Природный ландшафт:

Соотношение природного ландшафта к созданному человеком окружению не менее 13%;

Рельеф местности (слабоуклонная поверхность);

Озеленение пойменной части реки Самары.

2.5 Культурный (археологический) слой

2.6 Соотношение между различными городскими пространствами:

- соотношение площади озелененных участков к остальной территории исторического поселения не менее 15%;

- наличие озелененной полосы вдоль тротуаров с высокоствольными деревьями;

- соотношение свободных от застройки и озеленения площадей к остальной территории исторического поселения не более 1% (отсутствие больших открытых не озелененных пространств).

2.7 Объемно-пространственная структура:

Тип организации уличного фронта (по красной линии с разрывами, в том числе в виде въездных арок и ограждений, на улицах Ленина и М.Горького – застройка без разрывов с условием соблюдения действующих норм пожарной безопасности);

Характер застройки участков (рассредоточенная);

Процент застройки участка (не более 50%);

Средняя высота застройки/либо этажность (малоэтажная, 1-2 этажа);

Преобладающий тип застройки (усадебная, общественные заведения);

Наличие высотных акцентов (доминанты культового характера на площадях, ныне утрачены, подлежат воссозданию; промышленные доминанты, небольшие доминанты жилых и общественных зданий в виде шатров, башенок и шпилей).

2.8 Форма и облик зданий и сооружений, объединенных масштабом, объемом, структурой, стилем, материалами, цветом и декоративными элементами:

Стилистические особенности (эклектичная архитектура, «кирпичный стиль», модерн);

Этажность (не выше 2 этажей)

Скатные металлические фальцевые кровли без излома(18-40°);

Характер пластики (спокойная);

Cоотношение суммарной площади проемов к площади стены от 15 до 30 %;

Цветовая гамма (пастельная для оштукатуренных фасадов, терракотовый цвет кирпичной кладки для не оштукатуренных фасадов, цвет натурального дерева или чистые и разбеленные цвета натуральных пигментов для деревянных фасадов, сурик или зеленый для кровли);

Материал отделки (бревенчатый; брус; тесовая обшивка; лицевой кирпич, белый камень, штукатурка, глазурованный кирпич и плитка, окрашенное кровельное железо).

2.9 Охраняемые исторические зеленые насаждения (границы):

Парк им. Ленина (северная половина квартала, ограниченного ул. Чапаева/ул. М.Горького/ ул. Ленина/ул. О. Яроша);

Никольский садик (северо-западная четверть квартала, ограниченного ул. М. Горького/ ул. Куйбышева/ул. О. Яроша/ул. Октябрьской);

Парк им. Пушкина (Участок, ограниченный реками Домашка и Самара, и улицами О. Яроша и Серго).

3. Режимы содержания и использования территорий в зонах охраны памятников истории и культуры

3.1 На территории исторического поселения устанавливаются ограничения по использованию земель и преобразованию историко-градостроительной и природной среды. Градостроительная, хозяйственная и иная деятельность в историческом поселении должна осуществляться при условии обеспечения сохранности объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленных объектов культурного наследия и всех исторически ценных градоформирующих объектов исторического поселения (предмета охраны). Особое регулирование градостроительной деятельности в историческом поселении осуществляется органами местного самоуправления города Бузулука.

Действие режимов и регламентов данных Правил установленных для территориальных зон не распространяется на земельные участки, расположенные в границах территорий объектов культурного наследия и в границах территорий выявленных объектов культурного наследия, а также на сами объекты культурного наследия. Порядок действий в рамках указанных территорий и на названных объектах определяется законодательством Российской Федерации.

Градостроительная деятельность на территории исторического поселения «город Бузулук» Оренбургской области должна служить задаче регенерации (восстановления, возрождения, возобновления) ценных характеристик исторического поселения, которые определены в качестве предметов охраны, и задаче музеефикации отдельных участков.  Эта деятельность осуществляется на основе концепции регенерации исторического поселения, проектов зон охраны отдельных объектов культурного наследия (памятников, ансамблей), проектов территорий объектов культурного наследия (там, где они не установлены) на основании историко-культурных опорных планов в масштабе 1:500, проектов благоустройства и регенерации зеленых насаждений и проектов реставрации объектов культурного наследия. Необходимая научно-проектная документация разрабатывается перед началом проектирования с целью уточнения общих режимов использования земель и градостроительных регламентов для каждого конкретного участка.

Под регенерацией историко-культурной градостроительной среды понимается восстановление утраченных частей, композиционной целостности исторической части города, бережное отношение к сложившейся городской среде; поддержка традиционных планировочных и композиционных характеристик среды; восстановление утраченного качества среды при обеспечении непрерывности функционирования, интенсификации использования городского пространства и увеличении функциональной емкости городской ткани.

3.2 На территории исторического поселения запрещается:

- снос объектов культурного наследия;

- снос исторически ценных градоформирующих объектов, за исключением разборки ветхих и аварийных построек в соответствии с установленным порядком, на основании заключения инженерно-технической экспертизы, согласованной Управлением градообразования и капитального строительства города Бузулука;

- искажение исторической планировки;

- изменение ценных характеристик исторических и природных ландшафтных объектов;

- изменение габаритов, фасадных композиций и оригинальной расстекловки оконных блоков исторически ценных градоформирующих объектов;

- размещение и строительство предприятий с взрыво- и пожароопасной, и ухудшающей экологию функциями;

- осуществление мероприятий, создающих повышенные динамические и вибрационные нагрузки на основания и фундаменты зданий и сооружений, за исключением производства технически необходимых работ, при условии предварительного проведения инженерных исследований и мониторинга попадающих в опасную зону зданий и сооружений и обеспечения безопасности последних;

- размещение объектов транспортной инфраструктуры, создающих повышение грузовых потоков;

-осуществление градостроительных мероприятий, нарушающих или искажающих систему визуальных связей территории;

-размещение блоков кондиционеров, транзитных трубопроводов и других технических устройств на уличных фасадах зданий.

3.3 На территории исторического поселения допускается:

- работы на объектах культурного наследия, выявленных объектах культурного наследия, выполняемые организациями, обладающими соответствующими лицензиями, на основании разрешительной документации выданной Министерством культуры и внешних связей Оренбургской области;

- реставрация, ремонт и реконструкция существующей застройки, согласованные Управлением градообразования и капитального строительства города Бузулука;

- изменение габаритов и фасадных композиций существующей застройки (не относящейся к объектам культурного наследия и ценной градоформирующей застройке), не нарушающее предметы охраны территории исторического поселения и допустимые параметры капитального строительства для территории исторического поселения, по согласованию с Управлением градообразования и капитального строительства города Бузулука;

- использование диссонирующих объектов без установления срока приведения их в соответствие с требованиями указанными в Постановлении Правительства Оренбургской области от 19.08.2016 № 595-п «Об утверждении границ территории, предметов охраны, историко-культурного опорного плана, требований к градостроительным регламентам в утвержденных границах территории исторического поселения регионального значения город Бузулук Оренбургской области»;

- снос аварийных и диссонирующих объектов;

- визуальная нейтрализация диссонирующих объектов (выполнение зеленых экранов, реконструкция фасадов) путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительными регламентами или путем уменьшения их несоответствия установленным предельным параметрам разрешенной застройки по согласованию с Управлением градообразования и капитального строительства города Бузулука;

- устройство мансард в объемах чердаков на фасадах, обращенных внутрь квартала;

- воссоздание исторических объектов или их градостроительных характеристик допускается в рамках действующего законодательства Российской Федерации и Оренбургской области;

- работы на объектах ландшафтной архитектуры на основании документации, согласованной Управлением градообразования и капитального строительства города Бузулука;

- благоустройство территории на основании документации, согласованной Управлением градообразования и капитального строительства города Бузулука;

- устройство открытых автостоянок небольшой вместимости (не более 20 машиномест) на основании документации, согласованной Управлением градообразования и капитального строительства города Бузулука;

- ремонт, реконструкция и строительство объектов инженерной инфраструктуры на основании документации, согласованной Управлением градообразования и капитального строительства города Бузулука;

**-** устройство подземных сооружений с обязательным проведением археологического надзора при условии выполнения гидрогеологических и инженерных исследований, а также мониторинга попадающих в опасную зону зданий и сооружений, подтверждающих отсутствие негативного воздействия предполагаемого строительства на объекты культурного наследия, исторически ценные градоформирующие объекты и ценный ландшафт;

- размещение рекламы (за исключением перетяжек, крупногабаритных щитов и стендов) и малых форм при условии сохранения предмета охраны исторического поселения на основании документации, согласованной Управлением градообразования и капитального строительства города Бузулука;

- устройство подземных переходов с обязательным проведением археологического надзора;

- капитальное строительство с условием регенерации историко-градостроительной среды на участках утраченной застройки при условии сохранения предмета охраны исторического поселения и соответствия разрешенным параметрам застройки в границах территории исторического поселения город Бузулук Оренбургской области;

- капитальное строительство на основе типовых архитектурных решений, утвержденных органом исполнительной власти Оренбургской области, уполномоченным в сфере сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия.

3.4. Параметры регенерируемой и замещающей застройки на территории исторического поселения:

- соответствие типу организации уличного фронта (расположение по красной линии, с межевыми разрывами, на улицах Ленина и М.Горького допускается сплошная застройка без разрывов с условием соблюдения действующих норм пожарной безопасности);

- соответствие сохранившемуся межеванию или его модулю (участки площадью не менее 800 и не более 2500 м2.. Для градостроительных ансамблей и комплексов участки до 5000 м2);

- соответствие сложившемуся характеру застройки участка (не более 50% застроенной части ко всей площади домовладения);

- высота от уровня дневной поверхности земли до конька в диапазоне между 6 и 12 метрами, но не более ширины прилегающей улицы и высоты самого высокого из исторических зданий, находящихся в данном квартале;

- нейтральное стилистическое решение с тактичным заимствованием исторических приемов окружающей застройки;

- спокойная пластика фасадов;

- выступающие элементы фасадов (эркеры, балконы, портики, козырьки) должны отстоять от основной плоскости стены не более 1,2 м;

- крыльца, выходящие на улицу, должны быть в три ступени, или вход организуется в уровне тротуара;

- цветовое решение в пастельных тонах для оштукатуренных фасадов, для фасадов с неоштукатуренной кирпичной кладкой монохромное решение или выделение белым цветом членений, в исключительных случаях допускается окраска кирпичных стен в терракотовый цвет, для деревянных построек окраска в чистые и разбеленные цвета натуральных пигментов, для кровли цвет сурик или зеленый;

- остекление в отношении ко всей площади фасада не должно превышать 40% и быть менее 15%;

- использование в отделке исторических материалов (бревна, тесовая обшивка, лицевой кирпич, белый камень, штукатурка, глазурованный кирпич и плитка, окрашенное кровельное железо, просечный, кованый или литой металлический декор) или их имитаций;

- скатные металлические фальцевые кровли без излома с уклоном от 18 до 40% (скатные крыши должны исключать сход осадков на соседний участок);

- использование мансардных окон возможно только на фасадах, обращенных внутрь квартала.

4. Защитные зоны объектов культурного наследия.

В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия: охранная зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта.

Параметры защитных зон объектов культурного наследия установлены Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

В целях одновременного обеспечения сохранности нескольких объектов культурного наследия в их исторической среде допускается установление для данных объектов культурного наследия единой охранной зоны, единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности и единой зоны охраняемого природного ландшафта (далее - объединенная зона охраны объектов культурного наследия).

Границы защитной зоны объекта культурного наследия устанавливаются:

1) для памятника, расположенного в границах населенного пункта, на расстоянии 100 метров от внешних границ территории памятника;

2) для ансамбля, расположенного в границах зона населенного пункта, на расстоянии 150 метров от внешних границ территории ансамбля.

В случае отсутствия утвержденных границ территории объекта культурного наследия, расположенного в границах населенного пункта, границы защитной зоны такого объекта устанавливаются на расстоянии 200 метров от линии внешней стены памятника либо от линии общего контура ансамбля, образуемого соединением внешних точек наиболее удаленных элементов ансамбля, включая парковую территорию.

В границах защитной зоны запрещены строительство и реконструкция объектов капитального строительства, связанные с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади). Данная норма не применяется к правоотношениям, связанным со строительством и реконструкцией объектов капитального строительства, возникшим на основании разрешений на строительство, которые выданы в установленном порядке до 03.10.2016 года, в том числе в случаях продления сроков их действия или изменения застройщика.

Не допускается распространение наружной рекламы на объектах культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также на их территориях, за исключением территорий достопримечательных мест (за исключением распространения на объектах культурного наследия, их территориях наружной рекламы, содержащей исключительно информацию о проведении на объектах культурного наследия, их территориях театрально-зрелищных, культурно-просветительных и зрелищно-развлекательных мероприятий или исключительно информацию об указанных мероприятиях с одновременным упоминанием об определенном лице как о спонсоре конкретного мероприятия при условии, если такому упоминанию отведено не более чем десять процентов рекламной площади (пространства). Требования к распространению на объектах культурного наследия, их территориях наружной рекламы указываются в охранном обязательстве собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия в случае распространения наружной рекламы, предусмотренной настоящим абзацем.

Охранное обязательство утверждается:

1) актом федерального органа охраны объектов культурного наследия - в отношении отдельных объектов культурного наследия федерального значения, перечень которых утверждается Правительством Российской Федерации, земельных участков, в границах которых располагаются объекты археологического наследия, включенные в указанный перечень;

2) актом регионального органа охраны объектов культурного наследия - в отношении объектов культурного наследия федерального значения, земельных участков, в границах которых располагаются объекты археологического наследия (за исключением отдельных объектов культурного наследия федерального значения, перечень которых утверждается Правительством Российской Федерации, и земельных участков, в границах которых располагаются объекты археологического наследия, включенные в указанный перечень), объектов культурного наследия регионального значения, объектов культурного наследия местного (муниципального) значения.

Строительные и иные работы на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, проводятся при наличии в проектной документации разделов об обеспечении сохранности указанного объекта культурного наследия или о проведении спасательных археологических полевых работ или проекта обеспечения сохранности указанного объекта культурного наследия либо плана проведения спасательных археологических полевых работ, включающих оценку воздействия проводимых работ на указанный объект культурного наследия, согласованных с региональным органом охраны объектов культурного наследия.

Изменение площади и (или) количества помещений объекта культурного наследия или его частей возможно исключительно путем проведения мероприятий, предусмотренных Федеральным законом от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» работ по сохранению объекта культурного наследия.

К объектам культурного наследия применяются ограничения (обременения) прав собственности, других вещных прав, а так же иных имущественных прав в виде требований к содержанию и использованию объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия, а также требования, установленные охранным обязательством в соответствии со ст. 47.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Указанные ограничения (обременения) права собственности, других вещных прав, а также иных имущественных прав на объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленные объекты культурного наследия подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости.

Собственник жилого помещения, являющегося объектом культурного наследия, включенным в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или частью такого объекта, обязан выполнять требования к сохранению объекта культурного наследия в части, предусматривающей обеспечение поддержания объекта культурного наследия или части объекта культурного наследия в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и изменения предмета охраны объекта культурного наследия.

### Зоны, формируемые санитарно-гигиеническими и экологическими требованиями

**1. Санитарно-защитные зоны и санитарные разрывы**

Организации, промышленные объекты и производства, группы промышленных объектов и сооружения, являющиеся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, отделяются санитарно-защитными зонами от территории жилой застройки, ландшафтно-рекреационных зон, зон отдыха, территорий курортов, санаториев, домов отдыха, стационарных лечебно-профилактических учреждений, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков.

В Правилах, разработанных на основе Генерального плана муниципального образования город Бузулук Оренбургской области, приняты размеры санитарно-защитных зон – СЗЗ – и санитарных разрывов – СР – с учетом рекомендуемых минимальных размеров СР и ориентировочных СЗЗ в соответствии с классификацией СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Размер санитарно-защитной зоны и рекомендуемые минимальные разрывы устанавливаются в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03. Для объектов, являющихся источниками воздействия на среду обитания, для которых санитарными правилами не установлены размеры санитарно-защитной зоны и рекомендуемые разрывы, а также для объектов I-III классов опасности, разрабатывается проект ориентировочного размера санитарно-защитной зоны.

Для групп промышленных объектов и производств или промышленного узла (комплекса, промзоны) устанавливается единая расчетная и окончательно установленная санитарно-защитная зона с учетом суммарных выбросов в атмосферный воздух и физического воздействия источников промышленных объектов и производств, входящих в единую зону.

Размеры санитарно-защитных зон для промышленных объектов и производств, являющихся источниками физических факторов воздействия на население, устанавливаются на основании акустических расчетов с учетом места расположения источников и характера создаваемого ими шума, электромагнитных полей, излучений, инфразвука и других физических факторов. Для установления размеров санитарно-защитных зон расчетные параметры должны быть подтверждены натурными измерениями факторов физического воздействия на атмосферный воздух.

Лабораторные исследования атмосферного воздуха и измерения физических воздействий на атмосферный воздух проводятся на границе санитарно-защитной зоны промышленных объектов и производств, а также в жилой застройке лабораториями, аккредитованными в установленном порядке на проведение таких работ.

Размер расчетной санитарно-защитной зоны для предприятий I и II класса опасности может быть изменен Главным государственным санитарным врачом Российской Федерации или его заместителем в порядке, установленном СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03. Размер расчетной санитарно-защитной зоны для предприятий III, IV, V классов опасности может быть изменен Главным государственным санитарным врачом по Оренбургской области Российской Федерации или его заместителем в порядке, установленном СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Для автомагистралей, линий железнодорожного транспорта, гаражей и автостоянок, а также вдоль стандартных маршрутов полета в зоне взлета и посадки воздушных судов, устанавливается расстояние от источника химического, биологического и/или физического воздействия, уменьшающее эти воздействия до значений гигиенических нормативов (санитарные разрывы). Величина разрыва устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физических факторов (шума, вибрации, электромагнитных полей и др.) с последующим проведением натурных исследований и измерений. Санитарные разрывы (санитарные полосы отчуждения) устанавливаются также для магистральных трубопроводов углеводородного сырья, компрессорных установок.

Установление величины зон негативных воздействий электромагнитных полей (в составе СЗЗ и зон ограничения застройки – ЗОЗ) в местах размещения передающих радиотехнических объектов осуществляется в соответствии с действующими санитарными правилами и нормами по электромагнитным излучениям радиочастотного диапазона и методиками расчета интенсивности электромагнитного излучения радиочастот.

В целях защиты населения от воздействия электрического поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи (ВЛ) устанавливаются санитарные разрывы вдоль трассы высоковольтной линии, за пределами которых напряженность электрического поля не превышает 1 кВ/м.

При вводе объекта в эксплуатацию и в процессе эксплуатации санитарный разрыв должен быть скорректирован по результатам инструментальных измерений.

Для магистральных трубопроводов углеводородного сырья, компрессорных установок, устанавливаются санитарные разрывы (охранные зоны). Рекомендуемые минимальные расстояния учитывают степень взрыво- и пожароопасности при аварийных ситуациях и дифференцированы в зависимости от вида поселений, типа зданий, назначения объектов с учетом категории и диаметра трубопроводов. Охранные зоны магистральных газопроводов устанавливаются в целях обеспечения сохранности, создания нормальных условий эксплуатации, предотвращения несчастных случаев, исключения возможности повреждения трубопроводов (при любом виде их прокладки). Земельная площадь охранных зон используется с соблюдением требований регламента.

Границы санитарно-защитных зон и санитарных разрывов производственных, коммунальных и прочих объектов ввиду отсутствия расчетных (предварительных и окончательных) размеров СЗЗ в Правилах приняты как ориентировочные в соответствии с классификацией санитарной опасности объектов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Границы санитарно-защитных зон понизительных подстанций ввиду отсутствия ориентировочных, предварительных и окончательных размеров СЗЗ в Правилах учтены по аналогам в соответствии с расчетными параметрами (методические рекомендации НИИ гигиены и санитарии им. А.Н. Марзеева) и откорректированы (с точностью, обеспечиваемой подосновой и масштабом схемы) с учетом экранирующего влияния прилегающих к подстанциям объектов и соответствуют материалам генерального плана города Бузулука.

Размеры санитарных разрывов (охранных зон) линий электропередачи приняты в зависимости от их напряжения (кВ) в соответствии с СН 2971-84 «Санитарные нормы и правила защиты населения от воздействия электрического поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи переменного тока промышленной частоты», МУ 4109-86 «Методические указания по определению электромагнитного поля воздушных высоковольтных линий электропередачи и гигиенические требования к их размещению», а также новой редакцией СанПиН 2.2.1/2.1.1. 1200-03, и соответствуют материалам Генерального плана.

**2. Санитарно-защитные полосы водоводов**

Санитарная охрана водоводов обеспечивается санитарно-защитной полосой.

В пределах санитарно-защитной полосы, соответственно ее назначению, устанавливается специальный режим и определяется комплекс мероприятий, направленных на предупреждение ухудшения качества воды.

Санитарно-защитные полосы водоводов организуются на всех водоводах, вне зависимости от ведомственной принадлежности, подающих воду, как из поверхностных, так и из подземных источников.

Границы санитарно-защитных полос магистральных водоводов учтены в соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» и материалами Генерального плана.

**3. 1-й пояс зоны санитарной охраны водозаборов хозяйственно-питьевого назначения**

Зоны санитарной охраны организуются на всех водопроводах, вне зависимости от ведомственной принадлежности, подающих воду, как из поверхностных, так и из подземных источников.

Основной целью создания и обеспечения режима в ЗСО является санитарная охрана от загрязнения источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены.

Первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала. Его назначение – защита места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения. Санитарные мероприятия должны выполняться органами коммунального хозяйства или другими владельцами водопроводов. Целью мероприятий является сохранение постоянства природного состава воды в водозаборе путем устранения и предупреждения возможности ее загрязнения.

Установленные границы ЗСО и составляющих ее поясов могут быть пересмотрены в случае возникших или предстоящих изменений эксплуатации источников водоснабжения (в том числе производительности водозаборов подземных вод) или местных санитарных условий по заключению заинтересованных организаций.

В графических материалах Правил границы 1-го пояса ЗСО показаны в соответствии с материалами Генерального плана.

1-й пояс зоны санитарной охраны водозаборов хозяйственно-питьевого назначения составляет 30-50 м по радиусу от водозаборной скважины; не менее 30 м – от стен запасных и регулирующих емкостей, фильтров и контактных осветлителей; не менее 15 м – от остальных помещений (отстойников, реагентного хозяйства, насосных станции и др.).

**4. 2-й пояс зоны санитарной охраны водозаборов хозяйственно-питьевого назначения**

Зоны санитарной охраны организуются на всех водопроводах, вне зависимости от ведомственной принадлежности, подающих воду, как из поверхностных, так и из подземных источников.

Основной целью создания и обеспечения режима в зоне санитарной охраны является санитарная охрана от загрязнения источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены.

Второй пояс (пояс ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения. Санитарные мероприятия должны выполняться владельцами объектов, оказывающих отрицательное влияние на качество воды источников водоснабжения. Целью мероприятий является максимальное снижение микробного загрязнения воды источников водоснабжения, позволяющее при современной технологии обработки обеспечивать получение воды питьевого качества.

Определение границ второго пояса зоны санитарной охраны подземных источников водоснабжения для различных гидрогеологических условий проводится в соответствии с методиками гидрогеологических расчетов.

Установленные границы ЗСО и составляющих ее поясов могут быть пересмотрены в случае возникших или предстоящих изменений эксплуатации источников водоснабжения (в том числе производительности водозаборов подземных вод) или местных санитарных условий по заключению заинтересованных организаций.

В графических материалах Правил границы 2-го пояса зоны санитарной охраны показаны в соответствии с материалами Генерального плана.

**5. 3-й пояс зоны санитарной охраны водозаборов хозяйственно-питьевого назначения**

Зоны санитарной охраны организуются на всех водопроводах, вне зависимости от ведомственной принадлежности, подающих воду, как из поверхностных, так и из подземных источников.

Основной целью создания и обеспечения режима в ЗСО является санитарная охрана от загрязнения источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены.

Третий пояс (пояс ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения. Санитарные мероприятия должны выполняться владельцами объектов, оказывающих отрицательное влияние на качество воды источников водоснабжения. Целью мероприятий является максимальное снижение химического загрязнения воды источников водоснабжения, позволяющее при современной технологии обработки обеспечивать получение воды питьевого качества.

Определение границ третьего пояса ЗСО подземных источников водоснабжения для различных гидрогеологических условий проводится в соответствии с методиками гидрогеологических расчетов.

Установленные границы ЗСО и составляющих ее поясов могут быть пересмотрены в случае возникших или предстоящих изменений эксплуатации источников водоснабжения (в том числе производительности водозаборов подземных вод) или местных санитарных условий по заключению заинтересованных организаций.

В графических материалах Правил границы 3-го пояса ЗСО показаны в соответствии с материалами Генерального плана.

**6. Прибрежные защитные полосы**

Прибрежной защитной полосой является территория, непосредственно примыкающая к акваториям рек, озер, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, на которой устанавливается специальный режим хозяйственной и иных видов деятельности с целью предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов, а также сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира.

Соблюдение специального режима на территории прибрежной защитной полосы является составной частью комплекса природоохранных мер по улучшению гидрологического, гидрохимического, гидробиологического, санитарного и экологического состояния водных объектов и благоустройству их прибрежных территорий. Обеспечение рационального использования и охрана водных объектов осуществляется бассейновыми советами, которые осуществляют разработку рекомендаций в области использования и охраны водных объектов.

Документированные сведения о прибрежных защитных полосах включаются в государственный водный реестр.

Размеры прибрежных защитных полос составляют 30-50 м в зависимости от местных орографических условий. Границы прибрежных защитных полос в Правилах приняты в соответствии с материалами Генерального плана, устанавливаются в соответствии с Водным Кодексом Российской Федерации.

**7. Водоохранные зоны**

Водоохранной зоной является территория, примыкающая к береговой линии (границам водного объекта) рек, озер, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, на которой устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

Соблюдение специального режима на территории водоохранных зон является составной частью комплекса природоохранных мер по улучшению гидрологического, гидрохимического, гидробиологического, санитарного и экологического состояния водных объектов и благоустройству их прибрежных территорий. Обеспечение рационального использования и охрана водных объектов осуществляется бассейновыми советами, которые осуществляют разработку рекомендаций в области использования и охраны водных объектов.

Документированные сведения о водоохранных зонах включаются в государственный водный реестр.

В графических материалах настоящих Правил границы водоохранных зон показаны в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ (ст. 65).

В пределах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы. На их территориях вводятся дополнительные ограничения природопользования.

**8. Особо охраняемые природные территории**

В границах муниципального образования город Бузулук Оренбургской области особо охраняемые природные территории (заповедники, национальные парки, заказники, памятники природы, ботанические сады, дендрологические парки) отсутствуют. Проектом парка им. Пушкина («Гипрогор», 2007) на его территории предусматривается создание небольшого по площади дендропарка, которому в перспективе следует придать статус особо охраняемой природной территории.

### Зоны влияния природно-техногенных факторов

В соответствии с ст. 67.1 Водного кодекса Российской Федерации в границах зон затопления, подтопления, в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности отнесенных к зонам с особыми условиями использования территорий, запрещаются:

1) строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких объектов от затопления, подтопления;

2) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;

4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

**1. Зона катастрофического затопления**

Зоной катастрофического затопления является территория, на которой затопление имеет глубину 1,5 м и более и может повлечь за собой разрушение зданий и сооружений, гибель людей, вывод из строя оборудования предприятий, уничтожение других материальных ценностей (СНиП 2.07.01-89\*).

Катастрофическое затоплениеявляется основным последствием гидродинамической аварии гидротехнических сооружений и заключается в стремительном затоплении волной прорыва нижерасположенной местности и возникновении наводнения.

Причинами разрушения (прорыва) гидротехнических сооружений могут быть природные явления или стихийные бедствия (землетрясения, обвалы, оползни, паводки, размыв грунтов, ураганы и т.п.) и техногенные факторы (разрушение конструкций сооружения, эксплуатационно-технические аварии, конструктивные дефекты или ошибки проектирования, нарушение режима водосбора и др.), а также в чрезвычайных ситуациях военного времени – современные средства поражения (ССП) и террористические акты.

Катастрофическое затопление характеризуется следующими параметрами: высотой и скоростью волны прорыва, расчетным временем прихода гребня и фронта волны прорыва в соответствующий створ, максимальной глубиной затопления участка местности, длительностью затопления территории, границами зоны возможного затопления.

Параметры зоны затопления зависят от размеров водохранилища, напора воды и других характеристик конкретного гидроузла, а также от гидрологических и топографических особенностей местности. Время, в течение которого затопленные территории могут находиться под водой, колеблется от нескольких часов до нескольких суток.

Зона катастрофического затопления определяется заранее на стадии проектирования гидротехнических сооружений. В границах этой зоны выделяют участок возможного (вероятного) чрезвычайно опасного затопления, т.е. территорию, через которую волна прорыва проходит в течение 1ч после аварии на гидротехнических сооружениях. На этой территории возможны наибольшие потери среди населения, сильные разрушения ОЭ и жилых построек. Для каждого водохранилища (особенно объемом 50 млн. м3 и более), на котором авария приводит к высоте подъёма воды более 1м, по результатам прогноза разрабатываются атласы или карты затопления и характеристики волны прорыва.

На территориях катастрофического затопления размещаются или предусмотрены к размещению: многоэтажная и малоэтажная жилая застройка, общественно-деловая застройка производственных зон, промышленно-коммунальные предприятия, озеленённые территории, инженерно-транспортной инфраструктуры, объекты специального назначения.

В зонах возможного катастрофического затопления не допускается размещение предприятий и промышленных узлов (СНиП ІІ-89-80, п 4.4.), размещение зданий, сооружений и коммуникаций (СНиП 2.07.01-89\*, п. 13.1) без предварительной инженерной защиты.

Согласно СНиП 2.07.01-89\*, п. 8.1. при разработке проектов планировки необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления освоенных и вновь предлагаемых для освоения площадок.

**2. Зона затопления паводком 1% обеспеченности**

Зона затопления паводком 1% обеспеченности обусловлена нормативным расчётным уровнем воды (на реках, протекающих по территории муниципального образования город Бузулук Оренбургской области), который необходимо учитывать при освоении новых территорий или предусматривать инженерную защиту уже застроенных пойменных территорий.

На территориях затопления паводком 1% обеспеченности размещаются или предусмотрены к размещению: многоэтажная и малоэтажная жилая застройка, общественно-деловая застройка разного назначения, промышленно-коммунальные предприятия различных классов вредности, озеленённые территории различного назначения, инженерно-транспортной инфраструктуры, объекты специального назначения, объекты и земли сельскохозяйственного использования, рекреационные территории, резервные территории под размещение промышленно-складских зон.

В границах зон затопления паводком 1% обеспеченности использование земельных участков и объектов капитального строительства, архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция и капитальный ремонт объектов капитального строительства должно осуществляться при условии проведения инженерной защиты территории от затопления паводковыми водами и подтопления грунтовыми водами путем подсыпки (намыва) грунта или строительства дамб обвалования, или совмещения подсыпки и строительства дамб обвалования.

Выбор методов инженерной защиты и подготовки пойменных территорий, подверженных временному затоплению, зависит от гидрологических характеристик водотока, особенностей использования территории, характера застройки. Выбор наиболее рационального инженерного решения определяется архитектурно-планировочными требованиями и технико-экономическим обоснованием.

Инженерная защита затапливаемых территорий проводится в соответствии со следующими требованиями:

- отметку бровки подсыпанной территории следует принимать не менее чем на 0,5 м выше расчётного горизонта высоких вод с учётом высоты волны при ветровом нагоне;

- превышение гребня дамбы обвалования над расчётным уровнем следует устанавливать в зависимости от класса сооружений согласно СНиП 2.06.15-85 «Инженерная защита территорий от затопления и подтопления» и СНиП 2.06.01-86 «Гидротехнические сооружения. Основные положения проектирования»;

- за расчётный горизонт высоких вод следует принимать отметку наивысшего уровня воды повторяемостью:

а) один раз в 100 лет – для территорий, застроенных или подлежащих застройке жилыми и общественными зданиями;

б) один раз в 10 лет – для территорий парков и плоскостных спортивных сооружений.

**3. Зона подтопления грунтовыми водами**

Зона подтопления грунтовыми водами – это территория с неглубоким залеганием уровня грунтовых вод (до 2-5 м), на которой интенсивность притока поверхностных и грунтовых вод превышает интенсивность стока по поверхности, подземного оттока и потерь влаги на испарение. Подтопление территорий грунтовыми водами затрудняет застройку новых территорий, эксплуатацию уже застроенных территорий и ухудшает общие санитарные условия площадок.

Подтопление грунтовыми водами вызывается следующими причинами:

- высокое положение естественного уровня грунтовых вод, связанного с гидрогеологическими условиями и наличием слабопроницаемых грунтов;

- подпор со стороны водохранилищ, рек и других водоёмов, часто связанный с прохождением паводков;

- нарушение естественных условий стока и испарения атмосферных осадков;

- инфильтрация в грунт различных водопотерь;

- утечки из водонесущих и водоотводящих коммуникаций;

- отсутствие организованной системы сбора и отвода поверхностного стока и прочие причины.

В силу чрезвычайно большого многообразия природных условий и литологического строения территории происходит изменение режима уровня грунтовых вод, формирование техногенной верховодки или техногенного водоносного горизонта, образование заболоченных участков, образование болот. Эти явления вызывают изменение химического состава грунтовых вод, прочностных и деформационных свойств грунтов, неравномерные осадки и деформации зданий и сооружений и даже их разрушение, загрязнение водоносных горизонтов (в том числе используемых для водоснабжения), приводит к сырости в подвальных помещениях, вызывают необходимость частой перекладки подземных коммуникаций.

Мероприятия по понижению уровня грунтовых вод и осушение заболоченностей должны обеспечивать нормальные условия для осуществления строительства, эксплуатации зданий и сооружений, произрастания зелёных насаждений. Допустимая минимальная глубина залегания грунтовых вод (норма осушения):

- для зданий и сооружений с подвальными помещениями – 0,5-1,0 м от пола подвала;

- для зданий и сооружений без подвалов – 0,5 м от подошвы фундамента;

- для проезжей части улиц, площадей – 0,5 м от подстилающего слоя дорожной одежды;

- для зелёных насаждения общего пользования:

1,0-2,0 м – для древесных насаждений, 0,5-1,0 м – для газонов и стадионов, 2,5 м – для кладбищ.

**4. Зона заболоченных территорий**

Заболоченные территории — это переувлажненные участки, находящиеся в зонах избыточного или достаточного увлажнения, сложенные с поверхности слабопроницаемыми (торфяниками или минеральными) грунтами.

Заболоченные территории характеризуются длительным стоянием грунтовых вод на глубине менее 0,5 м от поверхности и покрыты неразложившейся органической массой (торфом), перегноем и влаголюбивой растительностью. Переувлажненность заболоченных территорий обусловлена плоским слаборасчлененным рельефом; нарушением естественных условий стока и испарения атмосферных осадков; неглубоким залеганием водоупорных пластов, препятствующих оттоку грунтовых вод; выклиниванием грунтовых вод на поверхность; почвенными биологическими процессами, связанными с неблагоприятными для разложения растительных остатков условиями и пр.

К особенностям заторфованных территорий относятся: высокая сжимаемость и длительные и неравномерные деформации торфяных залежей в результате осушения и под нагрузкой; подверженность осушенных торфяных грунтов переувлажнению в периоды выпадения осадков и ветровой эрозии и пожарам в засушливые периоды; неблагоприятное влияние на микроклимат (колебание температур, образование туманов и росы).

Освоение таких территорий без должного учёта всех перечисленных факторов приведет к огромному материальному и моральному ущербу.

Выбор метода инженерной защиты и подготовки заболоченных территорий зависит от характеристик этих территорий, особенностей использования территории, характера застройки и технико-экономическим обоснованием того или иного метода.

В современной градостроительной практике основными методами инженерной подготовки заторфованных территорий под градостроительное освоение являются: выторфовывание и замена торфа минеральным грунтом; пригрузка слоя торфа минеральным грунтом с одновременным проведением мероприятий по понижению уровня грунтовых вод. Перечисленные мероприятия должны обеспечивать нормальные условия для осуществления строительства, эксплуатации зданий и сооружений, произрастания зелёных насаждений. Допустимая минимальная глубина залегания грунтовых вод (норма осушения) аналогична подтопленным территориям.

**5. Овражные и прибрежно-склоновые территории**

Зона овражных и прибрежно-склоновых территорий является зоной непригодной или условно-непригодной для градостроительного освоения.

Овражные и прибрежно-склоновые территории отличаются совокупностью сложных неблагоприятных условий: изрезанностью рельефа со значительным процентом крутых оползневых склонов, активным проявлением геологических (размыв и переработка берегов рек и водотоков, интенсивное оврагообразование, гравитационные смещения масс пород разных типов) и гидрогеологических (разгрузкой на склонах водоносных горизонтов) процессов.

Причинами образования овражных и прибрежно-склоновых территорий является активное развитие эрозионных процессов, вызванных геолого-геоморфологическими, физико-географическими, антропогенными факторами, часто действующими в тесной взаимосвязи друг с другом и проявляющимися по-разному в разных природно-территориальных комплексах и имеющими различную скорость развития.

Геодинамические процессы, происходящие на овражных и прибрежно-склоновых территориях, ущерб, наносимый ими, определяют необходимость целенаправленной, систематической борьбы с опасными геологическими процессами, разработки и осуществления комплекса мер противоэрозионного и противооползневого характера.

В пределах города прибрежно-склоновые территории имеют значительное распространение и расположены узкой полосой вдоль берегов реки Самары и её притоков: реки Бузулук, реки Домашки и ручья Сухого Дола.

Овражные территории имеют незначительное распространение.

Инженерная защита овражных и прибрежно-склоновых территорий, в том числе оползневых, подразумевает комплекс мероприятий научно-исследовательского, проектно-изыскательского, строительного и эксплуатационного характера, направленный на ослабление или ликвидацию проявлений опасных геологических процессов или преобразование территорий в пригодные для градостроительства путем проведения инженерной подготовки, направленной на поддержание территории в состоянии, удовлетворяющем нормативным условиям проживания людей и эксплуатации зданий и сооружений.

При проектировании мероприятий инженерной защиты овражных и прибрежно-склоновых территорий должна быть предотвращена или сведена до минимума возможность развития опасных геологических процессов и обеспечена нормальная эксплуатация зданий и сооружений, а также обеспечена рентабельность градостроительного освоения с учётом возможного ущерба и расходов на специальные изыскания и дополнительные мероприятия.

Для повышения устойчивости склоновых территорий и предотвращения развития оползневых процессов необходимо выполнение мероприятий:

- строительство удерживающих сооружений;

- строительство перехватывающего горизонтального или вертикального дренажа с целью перехвата потока грунтовых вод с нагорной части склона;

- организация сбора и отвода поверхностного стока с территории склона и прилегающей территории.

Застройка верхней части склона допустима только при обязательной оценке влияния каждого проектируемого объекта на устойчивость склона и выполнении, в случае необходимости, дополнительной противооползневой и противоэрозионной защиты.

## Дополнительные Регламенты в зонах с особыми условиями использования территорий (тип 2)

### Регламенты ограничений на использование территорий в зонах, формируемых санитарно-гигиеническими и экологическими требованиями

Порядок использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон, обозначенных на схемах, приведенных в составе графических материалов настоящих Правил, определяется градостроительными регламентами, определенными настоящей статьей, применительно к соответствующим территориальным зонам с учетом особых условий использования территорий, определенных статьями 46 - 49, применительно к зонам с особыми условиями использования территорий.

Земельные участки и иные объекты недвижимости, чьи характеристики не соответствуют разрешенным видам использования или параметрам, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к зонам с особыми условиями использования территорий, являются объектами недвижимости, не соответствующими градостроительному регламенту настоящих Правил.

Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в зонах с особыми условиями использования территорий, установлены в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и решениями генерального плана города.

**1. Регламенты использования территории в санитарно-защитных зонах и санитарных разрывах**

**1.1. Условия использования и содержания территории**

В границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства допускается размещать здания и сооружения: нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, линии электропередач, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

В санитарно-защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий, допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.

Разрешены предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство, от которого установлена СЗЗ. При наличии у размещаемого в СЗЗ объекта выбросов, аналогичных по составу с основным производством, обязательно требование не превышения гигиенических нормативов на границе СЗЗ и за ее пределами при суммарном учете.

При размещении предприятий IV, V классов, не требующих железнодорожных подъездных путей и интенсивного движения грузового автотранспорта, преимущество должно быть отдано наиболее удаленным от жилой зоны территориям.

Допускается размещение наземных гаражей-стоянок, паркингов, автостоянок вместимостью свыше 500 м/м только на территории промышленных и коммунально-складских зон.

Для гаражей закрытого типа со сплошным стеновым ограждением I – II степеней огнестойкости СЗЗ допускается сокращать на 25% при отсутствии в гаражах открывающихся окон, а также въездов, ориентированных в сторону жилых и общественных зданий.

Выезд из гаражей и автостоянок вместимостью свыше 50 машино-мест должен быть организован на транспортную магистраль, минуя проезды внутреннего пользования и основные пути движения пешеходов.

Минимальное расстояние от въездов-выездов и от вентиляционных шахт подземных гаражей до территорий школ, детских дошкольных учреждений, лечебно-профилактических учреждений, фасадов жилых домов, площадок отдыха должно составлять не менее 15 метров.

Допускается размещение научно-исследовательских институтов, конструкторских бюро и других объектов, имеющих в своем составе мастерские, производственные, полупроизводственные и экспериментальные установки.

Разрешена организация дополнительных озелененных площадей, обеспечивающих экранирование, ассимиляцию и фильтрацию загрязнителей атмосферного воздуха, повышение комфортности микроклимата.

Требуется последовательная проработка территориальной организации, озеленения и благоустройства СЗЗ на всех этапах разработки всех видов градостроительной, предпроектной и проектной документации, строительства и эксплуатации отдельного предприятия или промышленного комплекса.

Озеленение для предприятий I класса санитарной вредности – не менее 40% площади СЗЗ.

Озеленение для предприятий II, III классов санитарной вредности – не менее 50% площади СЗЗ.

Озеленение для предприятий IV, V классов санитарной вредности – не менее 60% площади СЗЗ.

При санитарно-защитной зоне между производством и границей жилой застройки в 50 м и 100 м ширина проезжей части автомагистрали не может рассматриваться как составляющая требуемого размера СЗЗ и являться основанием для снижения процента озеленения (соответственно 60% и 50%). При наличии автомагистрали в СЗЗ ее выбросы включаются в суммарный расчет с объектом.

Из озелененных территорий общего пользования на территории СЗЗ разрешены только скверы у административных зданий, проходных производственных и коммунальных объектов для кратковременного отдыха, а также городские леса.

**1.2. Запрещенные виды использования территории**

В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

СЗЗ или какая-либо ее часть не могут рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ СЗЗ.

В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

Автомагистраль, расположенная в санитарно-защитной зоне промышленного объекта и производства или прилегающая к санитарно-защитной зоне, не входит в ее размер, а выбросы автомагистрали учитываются в фоновом загрязнении при обосновании размера санитарно-защитной зоны.

Санитарно-защитная зона или какая-либо ее часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ санитарно-защитной зоны.

Не допускается размещение во внутриквартальной жилой застройке автостоянок вместимостью более 300 машино-мест.

Запрещен пересмотр принятого для максимальной проектной или фактически достигнутой мощности предприятия размера СЗЗ при временном сокращении объема производства, сокращение величины санитарно-защитной зоны на основании данных, полученных только расчетным путем.

Не допускаются на придомовой территории открытые сооружения для хранения автомобилей вместимостью свыше 50 машино-мест.

Запрещено в границах санитарно-защитной зоны и на территории промплощадок размещать предприятия пищевой промышленности, а также по производству посуды, тары, оборудования и т.д. для пищевой промышленности, склады готовой продукции, предприятия по производству воды и напитков для питьевых целей, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды.

Не допускается размещение в СЗЗ объектов I и II классов санитарной вредности зданий и сооружений, площадок для стоянки всех видов транспорта; предприятий по обслуживанию автомобилей, складов нефти и нефтепродуктов; свалок и полигонов ТБО и производственных отходов.

Временное сокращение объема производства не является основанием к пересмотру принятого размера санитарно-защитной зоны для максимальной проектной или фактически достигнутой мощности.

**2. Регламенты использования территории в санитарных разрывах, санитарно-защитных зонах, устанавливаемых с учетом шумовых воздействий на население**

**2.1. Условия использования и содержания территории**

На территории существующей в СР и СЗЗ жилой застройки требуется применение планировочных методов защиты прилегающих жилых и рекреационных территорий от шума, технологические и инженерно-технические шумопонижающие решения в источниках, экранирование источников шума, шумозащитные древесно-кустарниковые посадки.

Допускаются научно-исследовательские институты, конструкторские бюро и другие объекты, имеющие в своем составе источники шума. Размер СР и СЗЗ устанавливается при наличии санитарно-эпидемиологического заключения органов Роспотребнадзора.

В пределах санитарного разрыва вне полосы отвода железной дороги допускается размещение автомобильных дорог, транспортных устройств и сооружений, гаражей, стоянок автомобилей, линий электропередачи и связи.

Не менее 50% ширины санитарного разрыва должно иметь зеленые насаждения.

Стоянки автомобильного транспорта, гаражи должны иметь выезд в сторону, противоположную жилым кварталам. Допускается размещение объектов инженерно-транспортной инфраструктуры, СР и СЗЗ которых не превышают размеров санитарных разрывов источника.

Размеры СР и СЗЗ автомобильного, железнодорожного, авиационного и водного транспорта, являющихся источниками неблагоприятных физических факторов, распространяющихся на большие расстояния (шум, инфразвук и др.), в каждом конкретном случае должны быть скорректированы (или обоснованы) расчетным путем с учетом характера создаваемого оборудованием шума, инфразвука и др., шумовой характеристики источников, места их расположения (внутри или вне здания, сооружения и т. д.), режима их эксплуатации и др.

Требуется применение планировочных методов защиты от шума при условии прилегания животноводческих, птицеводческих и звероводческих объектов, технологические и инженерно-технические шумопонижающие решения в источниках и на их территории, экранирование источников шума, шумозащитные древесно-кустарниковые посадки.

Допускается функционирование сельскохозяйственных объектов и угодий, кроме животноводческих, птицеводческих и звероводческих ферм, акустические воздействия на которые могут негативно сказаться на численности поголовья, здоровье и продуктивности скота, птицы и зверья

На территории СЗЗ допускается размещение объектов специального назначения меньшего класса вредности, чем основной объект, с обязательным требованием непревышения гигиенических нормативов на границе СЗЗ за их пределами при суммарном учете.

Требуется применение планировочных методов защиты при условии прилегания КЭЧ, гарнизонов, военных городков и т.п. от шума, технологические и инженерно-технические шумопонижающие решения в источниках, экранирование источников шума, шумозащитные древесно-кустарниковые посадки.

Сокращение размеров СР и СЗЗ осуществляется органами Роспотребнадзора после оценки достаточности предусмотренных шумозащитных мер на основе акустических расчетов и инструментального контроля.

**2.2. Запрещенные виды использования территории**

СР, СЗЗ или какая-либо их часть не могут рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения рекреационной территории без соответствующей обоснованной корректировки границ СР и СЗЗ.

Не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

Запрещено размещение источников шума на периферии производственных зон, прилегающей к жилой застройке, с размерами СЗЗ, превышающими размер СЗЗ объектов производственной зоны.

Запрещено размещение источников шума со стороны жилой застройки и рекреационных территорий с размерами СЗЗ, превышающими размер СЗЗ объектов производственной зоны, либо усиливающих суммарный уровень звука на прилегающих территориях.

Запрещены животноводческие, птицеводческие и звероводческие фермы, акустические воздействия на которые могут негативно сказаться на численности поголовья, здоровье и продуктивности скота, птицы и зверья (если организация их акустической защиты невозможна).

Запрещено длительное проживание контингента объектов специального назначения (КЭЧ, гарнизонов, военных городков и т. п.).

**3. Регламенты использования территории в зонах негативных воздействий электромагнитных полей**

**3.1. Условия использования и содержания территории**

Возможно сокращение границ санитарно-защитных зон (СЗЗ) и зон ограничения застройки (ЗОЗ), установленных по фактору негативных воздействий электромагнитных полей (ЭМП). Сокращение осуществляется органами Роспотребнадзора после оценки достаточности предусмотренных защитных мер на основе расчетов интенсивности электромагнитного излучения радиочастот и инструментального контроля.

Требуются применение планировочных методов защиты прилегающих жилых территорий от ЭМП, технологические и инженерно-технические решения в источниках ЭМП, специальные методы экранирования источников ЭМП, защитных древесно-кустарниковых посадок.

СЗЗ и ЗОЗ, или какая-либо их часть, не могут рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения жилой, рекреационной территории без соответствующей обоснованной корректировки границ СЗЗ и ЗОЗ.

Существующая жилая застройка может быть сохранена при условии проведения обоснованного расчетом комплекса мероприятий по защите населения, предусматривающего:

- выделение секторов с пониженной до безопасного уровня мощностью излучения;

- применение специальных экранов из радиозащитных материалов;

- использование защитных лесопосадок;

- систематический контроль уровня излучения в соответствии с требованиями ГОСТ 12.1.006-84 «ССБТ. Электромагнитные поля радиочастот, допустимые уровни на рабочих местах и требования к проведению контроля», с учетом требований к правилам измерений ЭМИ СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03 «Гигиенические требования к размещению и эксплуатации передающих радиотехнических объектов» и другие мероприятия.

Размещение объектов культуры, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности, образовательных учреждений среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений – по согласованию с органами Роспотребнадзора.

Допускаются центры деловой, финансовой, общественной активности.

Размер СЗЗ и ЗОЗ для научно-исследовательских институтов, конструкторских бюро и других объектов, имеющих в своем составе источники ЭМП, устанавливается при наличии санитарно-эпидемиологического заключения органов Роспотребнадзора.

Размеры зон негативных воздействий ЭМП объектов инженерной инфраструктуры, автомобильного, железнодорожного, водного и воздушного транспорта, являющихся источниками ЭМП, распространяющихся на большие расстояния, в каждом конкретном случае должны быть скорректированы (или обоснованы) расчетным путем с учетом характера создаваемых оборудованием ЭМП, характеристики источников, места их расположения), режима их эксплуатации и др.

Требуется применение планировочных методов защиты прилегающих территорий животноводческих, птицеводческих и звероводческих объектов от ЭМП, технологических и инженерно-технических решений в источниках и на их территории, специальное экранирование.

Требуется применение планировочных методов защиты прилегающих кварталов жилой застройки, объектов культуры, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности, образовательных учреждений среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, КЭЧ, гарнизонов, военных городков и т. п. от негативных воздействий ЭМП, технологические и инженерно-технические решения в источниках, экранирование источников ЭМП защитными экранами и древесно-кустарниковыми посадками.

**3.2. Запрещенные виды использования территории**

Не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

Запрещено длительное проживание контингента объектов специального назначения (КЭЧ, гарнизонов, военных городков и т. п.).

Запрещены больницы, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования, спортивные сооружения. Границы ЗОЗ определяются специальными расчетами, и устанавливается при наличии санитарно-эпидемиологического заключения органов Роспотребнадзора.

Не допускается размещение источников ЭМП на периферии производственных зон, прилегающей к жилой застройке, с размерами СЗЗ и ЗОЗ, превышающими размер СЗЗ объектов производственной зоны.

В пределах СЗЗ не допускаются все виды рекреационного использования территории. Границы ЗОЗ рекреационных объектов определяются специальными расчетами, и устанавливается при наличии санитарно-эпидемиологического заключения органов Роспотребнадзора.

Запрещено размещение источников ЭМП со стороны жилой застройки и рекреационных территорий с размерами СЗЗ и ЗОЗ, превышающими размер СЗЗ объектов инженерно-транспортной инфраструктуры, либо усиливающих суммарный уровень негативных воздействий на прилегающие территории.

Запрещено размещение животноводческих, птицеводческих и звероводческих ферм, воздействия ЭМП на которые могут негативно сказаться на численности поголовья, здоровье и продуктивности скота, птицы и зверья.

Запрещено размещение свалок и полигонов ТБО и производственных отходов в СЗЗ объектов I и II классов санитарной вредности для предотвращения дополнительного ухудшения экологической обстановки в зоне воздействий электромагнитных полей.

**4. Регламенты использования территории в санитарно-защитных зонах понизительных подстанций**

Для понизительных электрических подстанций размер санитарно-защитной зоны устанавливается в зависимости от типа (открытые, закрытые), мощности на основании расчетов физического воздействия (шума и электромагнитных полей) на атмосферный воздух, а также результатов натурных измерений.

При отсутствии у границы понизительной подстанции экранирующих зданий и сооружений (а также специальных экранов, защитных насаждений) применяются регламенты п. 3 настоящей статьи.

Наличие экранирующих зданий и специальных сооружений позволяет сократить размеры санитарно-защитной зоны либо полностью ее ликвидировать по заключению органов Роспотребнадзора при наличии расчетов и натурных замеров уровней шума и напряженности электромагнитных полей.

Контроль уровней шума производится органами Роспотребнадзора с учетом требований МУК 4.3.2194-07 «Контроль уровня шума на территории жилой застройки, в жилых и общественных зданиях и помещениях».

**5. Регламенты использования территории в санитарно-защитных зонах кладбищ**

Размер санитарно-защитной зоны кладбища площадью участка 10 и менее га – 100 м (IV класс санитарной опасности); от 10 до 20 га – 300 м (III класс санитарной опасности); от 20 до 40 га – 500 м (II класс санитарной опасности). Для закрытых кладбищ, мемориальных кладбищ, урновых захоронений, колумбариев размер санитарно-защитной зоны – 50 м.

Внутренняя часть площади санитарно-защитной зоны озеленяется древесно-кустарниковыми посадками (не менее 50% площади СЗЗ).

Размещение кладбища размером территории более 40 га не допускается.

Не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

СЗЗ или какая-либо ее часть не могут рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ СЗЗ.

**6. Регламенты использования территории в санитарно-защитных зонах карьеров**

Применяются регламенты п. 1, 2 настоящей статьи.

По окончании эксплуатации карьера при реализации мероприятий по рекультивации и экологической реабилитации нарушенных территорий санитарно-защитная зона подлежит ликвидации по согласованию с органами Роспотребнадзора.

Не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

СЗЗ или какая-либо ее часть не могут рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ СЗЗ.

**7. Регламенты использования территории в санитарных разрывах (охранных зонах) магистральных газопроводов**

**7.1. Условия использования и содержания территории**

Допускается при условии письменного разрешения организации, эксплуатирующей системы трубопроводного транспорта:

- возводить постройки и сооружения;

- сооружать проезды и переезды через трассы трубопроводов, устраивать стоянки автомобильного транспорта, тракторов и механизмов;

- высаживать деревья и кустарники всех видов, складировать корма, удобрения, материалы, сено и солому, располагать коновязи, содержать скот, выделять рыбопромысловые участки, производить добычу рыбы, а также водных животных и растений, устраивать водопои, производить колку и заготовку льда;

- производить мелиоративные земляные работы, сооружать оросительные и осушительные системы;

- производить всякого рода открытые и подземные, горные, строительные (ближе 15 м), монтажные и взрывные работы, планировку грунта;

- производить геолого-съемочные, геологоразведочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, связанные с устройством скважин, шурфов и взятием проб грунта (кроме почвенных образцов).

Полевые сельскохозяйственные работы разрешается производить при условии предварительного уведомления предприятия трубопроводного транспорта.

**7.2. Запрещенные виды использования территории**

Не допускается постоянное проживание людей, размещение коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, ДДУ, школ, парков, городских садов, больниц, лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования, спортивных сооружений, выращивание продуктов питания.

СР или какая-либо его часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения жилых и рекреационных территорий.

Перемещать, засыпать и ломать опознавательные и сигнальные знаки, контрольно-измерительные пункты.

Устраивать всякого рода свалки, выливать растворы кислот, солей и щелочей.

Разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения (устройства), предохраняющие трубопроводы от разрушения, а прилегающую территорию и окружающую местность – от аварийного разлива транспортируемой продукции.

**8. Регламенты использования территории в санитарных разрывах воздушных линий электропередачи**

Территория СР должна быть залужена либо использоваться как газон.

Не допускается размещение каких-либо объектов, не связанных с эксплуатацией электрических сетей.

СР или какая-либо его часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения производственных, общественно-деловых, жилых, рекреационных и прочих зон.

**9. Регламенты использования территории в санитарно-защитных полосах водоводов**

**9.1. Условия использования и содержания территории**

Необходимое условие для существующих в санитарно-защитных полосах водоводов объектов – отсутствие источников загрязнения почвы и грунтовых вод. На земельных участках – оформление сервитутов.

Ширина санитарно-защитных полос водоводов принимается по обе стороны от крайних линий водопровода: при отсутствии грунтовых вод – не менее 10 м (диаметр водоводов до 1000 мм) и не менее 20 м (диаметр водоводов более 1000 мм); при наличии грунтовых вод – не менее 50 м (вне зависимости от диаметра).

Допускается сокращение ширины санитарно-защитных полос водоводов, проходящих по застроенной территории, по согласованию с органами Роспотребнадзора.

**9.2. Запрещенные виды использования территории**

Запрещена любая застройка в пределах санитарно-защитных полос водоводов. Не допускается прокладка водоводов по территории свалок, полей ассенизации, полей фильтрации, полей орошения, кладбищ, скотомогильников.

Запрещена прокладка магистральных водоводов по территории промышленных и сельскохозяйственных предприятий.

**10. Регламенты использования территории в 1 поясе зоны санитарной охраны водозаборов хозяйственно-питьевого назначения**

**10.1. Условия использования и содержания территории**

Требуется вертикальная планировка территории для отвода поверхностного стока за ее пределы; озеленение, ограждение и обеспечение охраны; твердое покрытие дорожек к сооружениям; оборудование сооружений с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов. Санитарные мероприятия должны выполняться органами коммунального хозяйства или другими владельцами водопроводов.

Установленные границы пояса могут быть пересмотрены в случае возникших или предстоящих изменений эксплуатации источников водоснабжения (в том числе производительности водозаборов подземных вод) или местных санитарных условий по заключению органов Роспотребнадзора.

**10.2. Запрещенные виды использования территории**

Запрещен доступ населения и все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений; посадка высокоствольных деревьев; выпуск любых сточных вод, в том числе сточных вод водного транспорта, а также купание, стирка белья, водопой скота и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды (для водозаборов поверхностных вод).

**11. Регламенты использования территории во 2 поясе зоны санитарной охраны водозаборов хозяйственно-питьевого назначения**

**11.1. Условия использования и содержания территории**

Требуется проводить мероприятия по выявлению, тампонированию или восстановлению всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.

Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова – при обязательном согласовании с органами Роспотребнадзора.

Все работы, в том числе добыча песка, гравия, донно-углубительные в пределах акватории ЗСО – по согласованию с органами Роспотребнадзора лишь при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора (для водозаборов поверхностных вод).

Использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоемов – при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно-эпидемиологическое заключение Роспотребнадзора Российской Федерации (для водозаборов поверхностных вод).

Выявление объектов, загрязняющих источники водоснабжения, с разработкой конкретных водоохранных мероприятий, обеспеченных источниками финансирования, подрядными организациями и согласованных с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

Своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.

Выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территорий (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

Санитарные мероприятия должны выполняться владельцами объектов, оказывающих (или могущих оказать) отрицательное влияние на качество воды источников водоснабжения.

Требуется отвод ливневых стоков и их очистка на локальных очистных сооружениях ливневой канализации.

Допускаются только рубки ухода и санитарные рубки леса.

**11.2. Запрещенные виды использования территории**

Запрещено бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова.

Запрещены склады горюче-смазочных материалов, накопители стоков, шламохранилища, кладбища и другие объекты, обусловливающие опасность химического загрязнения подземных вод.

Запрещен сброс городских канализационных и ливневых сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его приток, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды.

Запрещены рубки леса главного пользования и реконструкции, а также закрепление за лесозаготовительными предприятиями древесины на корню и лесосечного фонда долгосрочного пользования.

Запрещено применение удобрений и ядохимикатов.

Запрещен сброс промышленных и ливневых сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его приток, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды.

Запрещена закачка отработанных вод в подземные горизонты, подземное складирование твердых отходов и разработка недр земли.

Запрещен сброс фановых, подсланевых и ливневых сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его приток, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды.

Запрещены склады ГСМ и автозаправочные станции.

Запрещен сброс сельскохозяйственных и ливневых сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его приток, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды.

Запрещены поля ассенизации, поля фильтрации, навозохранилища, силосные траншеи, накопители животноводческих стоков, животноводческие и птицеводческие предприятия и другие объекты, обусловливающие опасность микробного загрязнения подземных вод.

Запрещены стойбища и выпас скота, а также всякое другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения.

Запрещены свалки, кладбища, скотомогильники, поля ассенизации, поля фильтрации и другие объекты, обусловливающие опасность микробного загрязнения подземных вод.

**12. Регламенты использования территории в 3 поясе зоны санитарной охраны водозаборов хозяйственно-питьевого назначения**

**12.1. Условия использования и содержания территории**

Требуется проводить мероприятия по выявлению, тампонированию или восстановлению всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.

Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова – при обязательном согласовании с органами Роспотребнадзора.

Все работы, в том числе добыча песка, гравия, донноуглубительные в пределах акватории ЗСО допускаются по согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора лишь при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора.

Выявление объектов, загрязняющих источники водоснабжения, с разработкой конкретных водоохранных мероприятий, обеспеченных источниками финансирования, подрядными организациями и согласованных с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

Размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод допускается только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

Использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоемов допускается при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно-эпидемиологическое заключение органов Роспотребнадзора и Росприроднадзора.

Требуется своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.

Требуется выявление объектов, загрязняющих источники водоснабжения, с разработкой конкретных водоохранных мероприятий, обеспеченных источниками финансирования, подрядными организациями и согласованных с Территориальным управлением Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека.

Требуется регулирование отведения территории для нового строительства жилых, промышленных и сельскохозяйственных объектов, а также согласование изменений технологий действующих предприятий, связанных с повышением степени опасности загрязнения сточными водами источника водоснабжения.

**12.2. Запрещенные виды использования территории**

Запрещена закачка отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли.

Запрещено размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

Запрещено отведение сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод.

**13. Регламенты использования территории в прибрежной защитной полосе**

**13.1. Условия использования и содержания территории**

Выморачивание, вынос, ликвидация капитальных объектов.

Озеленение древесно-кустарниковой растительностью, залужение.

Берегоукрепление. Благоустройство и санитарная очистка пляжей.

Благоустройство территории возлагается на водопользователей, собственников земель, землевладельцев и землепользователей.

Движение транспортных средств – только по мостам и транспортным магистралям, согласованным органами охраны природы и Роспотребнадзором.

Выморачивание, вынос, ликвидация животноводческих, птицеводческих и других загрязняющих сток объектов.

**13.2. Запрещенные виды использования территории**

Запрещена любая жилая и общественная застройка.

Запрещены отвалы размываемых грунтов.

Запрещено движение автомобилей и тракторов, кроме автомобилей специального значения.

Запрещены рубки главного пользования в категориях защитности лесов первой группы (особо защитные (берегозащитные) участки леса).

Запрещены рубки главного пользования в лесах второй и третьей групп (особо защитные (берегозащитные) участки леса).

Запрещено строительство капитальных и временных зданий для размещения рекреантов, установка сезонных стационарных палаточных городков.

Запрещены производственные и коммунальные объекты.

Запрещены вдольбереговые объекты инженерно-транспортной инфраструктуры.

Запрещено движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

Запрещено осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений.

Запрещена распашка земель, размещение отвалов размываемых грунтов, использование сточных вод для удобрения почв.

Запрещен выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, купочных ванн.

Запрещено размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, других объектов специального назначения, загрязняющих почвы и водные объекты.

**14. Регламенты использования территории в водоохранной зоне**

**14.1. Условия использования и содержания территории**

Озеленение древесно-кустарниковой растительностью, залужение.

Сбор и отвод ливневых вод.

Благоустройство территории возлагается на водопользователей, собственников земель, землевладельцев и землепользователей

Благоустройство, канализование объектов либо устройство водонепроницаемых выгребов.

Выморачивание, вынос, ликвидация объектов.

Допускаются 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.

**14.2. Запрещенные виды использования территории**

Запрещено проведение без согласования с бассейновыми и другими территориальными органами управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов и экологии РФ строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов, а также землеройных и других работ.

Запрещена заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов, движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

Запрещено размещение дачных и садово-огородных участков при ширине водоохранных зон менее 100 метров и крутизне склонов прилегающих территорий более 3 градусов.

Запрещено размещение стоянок транспортных средств, в том числе на территориях дачных и садово-огородных участков.

Запрещено размещение стоянок транспортных средств.

Запрещена заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов.

Запрещено проведение рубок главного пользования.

Запрещено размещение производственных и коммунальных объектов.

Запрещено осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений, размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов и ферм, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод.

Запрещено складирование навоза и мусора, использование навозных стоков и сточных вод для удобрения почв.

**15. Регламенты использования в особо охраняемых природных территориях**

Не устанавливаются в соответствии с пунктом 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации (использование земельных участков определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами).

**Статья 51. Регламенты ограничений на использование территорий в зонах влияния природно-техногенных факторов**

**Зона затопления паводком 1% обеспеченности**

Зона затопления представляет собой совокупность территорий, прилегающих к поймам рек Самара, Домашка, Сухой Дол, которые затапливаются паводками 1% обеспеченности (1 раз в 100 лет).

**Для использования территорий П1-П5:**

**На участках промышленных и коммунально-складских предприятий запрещается:**

- новые отводы земельных участков под строительство производственных и коммунально-складских объектов, размещение гаражей, складов ядохимикатов, минеральных удобрений, горюче-смазочных материалов;

- расширение действующих объектов промышленного и коммунально-складского назначения;

- размещение автостоянок, заправок топливом, моек и ремонт автотранспорта;

- наличие животноводческих ферм, скотомогильников, захоронение промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, складирование навоза и мусора;

- вырубка древесно-кустарниковых насаждений (кроме рубок ухода и санитарных рубок);

- строительство дорог без проектов, согласованных с Управлением градообразования и капитального строительства города Бузулука;

- проведение мероприятий по укреплению участков, подверженных эрозии склонов (травяное и древесно-кустарниковое озеленение, подпорные стенки, насыпи и т.п.).

**Необходимо:**

- руководителям промышленных и коммунально-складских предприятий ежегодно разрабатывать и осуществлять план противопаводковых мероприятий.

**Для использования территорий Ж2 – Ж4**

**На селитебных территориях не допускается:**

- осуществление новых отводов земельных участков под строительство жилых домов, гаражей;

- увеличение существующих приусадебных участков;

- узаконивание самовольных построек кроме построек, возведенных на основе действующих на момент строительства законодательных актов;

- заключение договора аренды земельного участка без:

- предварительного страхования всего имущества на случай затопления и подтопления;

- включение в договор пункта о том, что в случае паводка уровнем не выше уровня паводка 1% обеспеченности, органы местного самоуправления не несут ответственность за причиненный стихией материальный ущерб;

- капитальный ремонт жилых и подсобных помещений, их реконструкция и изменение параметров застройки без соответствующих обоснований и согласований с Управлением градообразования и капитального строительства города Бузулука;

- расширение действующих объектов социального назначения;

- наличие животноводческих ферм, скотомогильников, захоронение промышленных, бытовых отходов, складирование навоза и мусора;

- использование навозных стоков на удобрение;

- использование ядохимикатов при авиахимической обработке почвы;

- разведение и выпас скота, разведение птицы и пушных зверей.

Договор на аренду земельного участка в зоне затопления и подтопления заключается сроком до двух лет и может быть перезаключен по истечении срока договора лишь при условии выполнения предписаний и рекомендаций данного Регламента.

**На селитебных территориях рекомендуется:**

- осуществление для жилой застройки централизованной канализации с выводом сточных вод на очистные сооружения, устройство биотуалетов, а в случае отсутствия такой возможности, – строительство выгребных ям с гидроизоляционным покрытием и опорожнение их на зимний период;

- проведение мероприятий по укреплению участков, подверженных эрозии склонов (травяное и древесно-кустарниковое озеленение, подпорные стенки, насыпи и т.п.);

- максимальное озеленение приусадебных участков.

**Для использования рекреационных территорий Р1 - Р3**

**На территориях зон отдыха не допускается:**

- функционирование баз отдыха и летних лагерей в паводковый период;

- размещение новых постоянных баз отдыха;

- временное размещение летних лагерей во время паводкового периода;

- захоронение бытовых и сельскохозяйственных отходов, складирование навоза и мусора;

- распашка земель;

- строительство дорог без проектов, согласованных с Управлением градообразования и капитального строительства города Бузулука;

- размещение автостоянок, заправка топливом, мойка, ремонт автотранспорта;

- необоснованная вырубка древесно-кустарниковых насаждений и нарушение поверхностного слоя почвы.

**Необходимо:**

- ежегодное проведение противопаводковых мероприятий;

- осуществление централизованной канализации с выводом на очистные сооружения, устройство биотуалетов, строительство выгребных ям с гидроизоляционным покрытием и опорожнением их на зимний период;

- максимальное озеленение территории.

**Для использования территорий ОД1-ОД5**

**На территориях размещения центров общественно-деловой активности не допускается:**

- осуществление новых отводов земельных участков под строительство объектов общественно-деловой активности;

- увеличение существующих приобъектных участков;

- узаконивание самовольных построек кроме построек, возведенных на основе действующих на момент строительства законодательных актов;

- заключение договора аренды земельного участка без:

- включения в договор пункта о том, что в случае паводка уровнем не выше уровня паводка 1% обеспеченности, органы местного самоуправления не несут ответственность за причиненный стихией материальный ущерб;

- капитальный ремонт помещений, их реконструкция и изменение параметров застройки без соответствующих обоснований и согласований с Управлением градообразования и капитального строительства города Бузулука;

- расширение действующих объектов социального назначения;

Договор на аренду земельного участка в зоне затопления и подтопления заключается сроком до двух лет и может быть перезаключен по истечении срока договора лишь при условии выполнения предписаний и рекомендаций данного Регламента.

**На территориях центров общественно-деловой активности рекомендуется:**

- осуществление для застройки централизованной канализации с выводом сточных вод на очистные сооружения, устройство биотуалетов;

- проведение мероприятий по укреплению участков, подверженных эрозии склонов (травяное и древесно-кустарниковое озеленение, подпорные стенки, насыпи и т.п.);

- максимальное озеленение участков центров общественно-деловой активности.

**Для использования территорий ИТ.**

**В отношении инженерно-коммуникационных сетей, головных магистральных сооружений необходимо:**

- иметь всем транспортным и инженерно-эксплуатационным службам ежегодно разрабатываемый план противопаводковых мероприятий и осуществлять его;

- максимальное конструктивное и гидроизоляционное укрепление инженерно-коммуникационных сетей и головных магистральных сооружений;

- проведение противопаводковых мероприятий в водоохранных зонах водозаборов;

- осуществление централизованной канализации жилой застройки с выводом сточных вод на очистные сооружения;

- выработать мероприятия, исключающие продолжительные аварийные выбросы при авариях.