Приложение

к решению совета депутатов

муниципального образования

Тельмановское сельское поселение

Тосненского района Ленинградской области

от 07.07.2014 № 112

|  |
| --- |
| Глава муниципального образования |
|  |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ю.Н. Кваша |

О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ муниципального образования

тельмановское сельское поселение

тосненского района ленинградской области

Внести в Правила землепользования и застройки части территории муниципального образования Тельмановское сельское поселение Тосненского района Ленинградской области следующие изменения:

1) Раздел «Введение», подраздел «Границы проектирования» дополнить текстом следующего содержания:

#

***Застроенная часть территории населенного пункта - поселок Тельмана.***

Границы территории соответствуют границам кадастровых кварталов 47:26:201001, 47:26:201002, 47:26:201003, 47:26:201004. Описание границ:

Начальная точка – южная координатная точка кадастрового квартала 47:26:201002; далее на северо-запад по границе кадастрового квартала 47:26:201002 до береговой линии реки Ижора; далее на север по береговой линии реки Ижора до границы г.Колпино Санкт-Петербург; далее на восток по границе г.Колпино Санкт-Петербург по ул.Оборонная до ул.Московская; далее на север по границе г.Колпино Санкт-Петербург по ул.Московская до пересечения с Ладожским бульваром; далее на восток по границе г.Колпино Санкт-Петербург по Ладожскому бульвару до ул.Октябрьская; далее по границе г.Колпино Санкт-Петербург до границы землеотвода ОАО «РЖД» Октябрьская железная дорога; далее на юг вдоль границы землеотвода ОАО «РЖД» Октябрьская железная дорога до пересечения с ул.Зеленая; далее на юго-запад по ул.Зеленая в соответствии с границей кадастрового квартала 47:26:201004 и 47:26:201003 до пересечения с ул.Красноборская; далее в южном направлении по границе кадастрового квартала 47:26:201002 до южной координатн6ой (начальной) точки кадастрового квартала 47:26:201002.

***Застроенная часть территории населенного пункта - поселок Войскорово.***

Поселок Войскорово находится в излучине реки Ижора. Граница планирования ограничена естественным уклоном рельефа. Планирование территории выполнено на основании следующих материалов:

- чертеж проекта планировки и застройки поселка Войскорово. Разработан Госкомитетом по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР ЛЕННИИП ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА 1972 г с учетом последующей корректировки (шифр проекта 1151-46-ГП-1-К2);

- карта функционального зонирования данной территории по Генеральному плану МО Тельмановское сельское поселение Тосненского района Ленинградской области.

В связи со сложным рельефом основная территория планирования поселка Войскорово ограничена прибрежно-защитной полосой реки Ижора, за исходную точку принят средний урез воды.

Рассматриваемая территория ограничена:

**- по северо-восточной границе -** земельными участками с КН 47:26:0204001:25 и 47:26:0204001:22, а также незастроенной территорией шириной около 70 м от прибрежно-защитной полосы реки Ижора;

**- по юго-восточной границе** - прибрежно-защитной полосой р.Ижора;

**- по южной границе** - прибрежно-защитной полосой р.Ижора;

**- по западной границе** - прибрежно-защитной полосы р.Ижора;

**- по северной границе** - прибрежно-защитной полосой р.Ижора;

***Территория смежных земельных участков под строительство Спортивного центра с универсальным игровым залом и плоскостным сооружением***.

Адреса земельных участков: Ленинградская область, Тосненский район, массив «Тельмана», уч. «Тельмана-центр» № 29/2 и Ленинградская область, Тосненский район, массив «Тельмана», уч. «Тельмана-центр» № 27/1. Границы территории соответствуют границам земельных участков по кадастровым паспортам 47:26:0220001:211 и 47:26:0220001:214.

Территория ограничена:

- **по северной границе** – земельным участком с КН47:26:0220001:202 (собственность ЗАО «Племхоз им.Тельмана»);

- **по восточной границе -** земельным участком с КН47:26:0220001:212 и с КН47:26:0220001:140 (собственность ЗАО «Племхоз им.Тельмана»);

- **по южной границе** – земельным участком с КН47:26:0220001:202 (собственность ЗАО «Племхоз им.Тельмана»);

- **по западной границе -** земельным участком с КН47:26:0220001:213 и с КН47:26:0220001:202 (собственность ЗАО «Племхоз им.Тельмана»).

2) Часть Ι, глава 1, пункт 3 дополнить текстом следующего содержания:

***Застроенная часть территории населенного пункта - поселок Тельмана.***

Границы территории соответствуют границам кадастровых кварталов 47:26:201001, 47:26:201002, 47:26:201003, 47:26:201004. Описание границ:

Начальная точка – южная координатная точка кадастрового квартала 47:26:201002; далее на северо-запад по границе кадастрового квартала 47:26:201002 до береговой линии реки Ижора; далее на север по береговой линии реки Ижора до границы г.Колпино Санкт-Петербург; далее на восток по границе г.Колпино Санкт-Петербург по ул.Оборонная до ул.Московская; далее на север по границе г.Колпино Санкт-Петербург по ул.Московская до пересечения с Ладожским бульваром; далее на восток по границе г.Колпино Санкт-Петербург по Ладожскому бульвару до ул.Октябрьская; далее по границе г.Колпино Санкт-Петербург до границы землеотвода ОАО «РЖД» Октябрьская железная дорога; далее на юг вдоль границы землеотвода ОАО «РЖД» Октябрьская железная дорога до пересечения с ул.Зеленая; далее на юго-запад по ул.Зеленая в соответствии с границей кадастрового квартала 47:26:201004 и 47:26:201003 до пересечения с ул.Красноборская; далее в южном направлении по границе кадастрового квартала 47:26:201002 до южной координатн6ой (начальной) точки кадастрового квартала 47:26:201002.

***Застроенная часть территории населенного пункта - поселок Войскорово.***

Поселок Войскорово находится в излучине реки Ижора. Граница планирования ограничена естественным уклоном рельефа. Планирование территории выполнено на основании следующих материалов:

- чертеж проекта планировки и застройки поселка Войскорово. Разработан Госкомитетом по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР ЛЕННИИП ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА 1972 г с учетом последующей корректировки (шифр проекта 1151-46-ГП-1-К2);

- карта функционального зонирования данной территории по Генеральному плану МО Тельмановское сельское поселение Тосненского района Ленинградской области.

В связи со сложным рельефом основная территория планирования поселка Войскорово ограничена прибрежно-защитной полосой реки Ижора, за исходную точку принят средний урез воды.

Рассматриваемая территория ограничена:

- по северо-восточной границе - земельными участками с КН 47:26:0204001:25 и 47:26:0204001:22, а также незастроенной территорией шириной около 70 м от прибрежно-защитной полосы реки Ижора;

- по юго-восточной границе - прибрежно-защитной полосой р.Ижора;

- по южной границе - прибрежно-защитной полосой р.Ижора;

- по западной границе - прибрежно-защитной полосы р.Ижора;

- по северной границе - прибрежно-защитной полосой р.Ижора.

***Территория смежных земельных участков под строительство Спортивного центра с универсальным игровым залом и плоскостным сооружением***.

Адреса земельных участков: Ленинградская область, Тосненский район, массив «Тельмана», уч. «Тельмана-центр» № 29/2 и Ленинградская область, Тосненский район, массив «Тельмана», уч. «Тельмана-центр» № 27/1. Границы территории соответствуют границам земельных участков по кадастровым паспортам 47:26:0220001:211 и 47:26:0220001:214.

Территория ограничена:

- **по северной границе** – земельным участком с КН47:26:0220001:202 (собственность ЗАО «Племхоз им.Тельмана»);

- **по восточной границе -** земельным участком с КН47:26:0220001:212 и с КН47:26:0220001:140 (собственность ЗАО «Племхоз им.Тельмана»);

- **по южной границе** – земельным участком с КН47:26:0220001:202 (собственность ЗАО «Племхоз им.Тельмана»);

- **по западной границе -** земельным участком с КН47:26:0220001:213 и с КН47:26:0220001:202 (собственность ЗАО «Племхоз им.Тельмана»).

3) Часть Ι, глава 2, раздел 2.1. пункт 4 признать утратившим силу.

4) Часть ΙΙ, раздел 9.1. изложить в новой редакции:

С целью правового зонирования на территории поселения выделяются следующие зоны.

1.Жилые зоны (код вида зоны – **Ж**) - для жилой застройки и сопутствующих объектов обслуживания населения;

2.Общественно-деловые зоны (код вида зоны – **ОД**) - для общественно-деловой и жилой застройки;

3.Производственные зоны (код вида зоны – **П**) - для промышленных и коммунальных предприятий;

4.Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры (код вида зоны **– И)** - для сооружений и коммуникаций энергообеспечения, водоснабжения, канализации и очистки стоков, газоснабжения, теплоснабжения, связи и объектов транспортной инфраструктуры.

5.Рекреационные зоны (код вида зоны – **Р**) - для зеленых насаждений общего пользования и объектов отдыха;

6.Сельскохозяйственные зоны (код вида зоны – **С**) - для объектов сельскохозяйственной деятельности.

######

###### *Жилые зоны*

**Ж-1 Индивидуальная жилая застройка (до 3-х этажей)**

Цель выделения – развитие на основе существующих и вновь осваиваемых территорий индивидуальной жилой застройки коттеджного типа.

**Ж-2 Малоэтажная жилая застройка (до 4 этажей).**

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

**Ж-3 Среднеэтажная жилая застройка (5-8 этажей)**

Цель выделения – развитие на основе существующих и вновь осваиваемых территорий многоквартирной жилой застройки средней этажности, зон комфортного многоквартирного жилья;

**Ж-4 Многоэтажная жилая застройка (9-16 этажей)**

Цель выделения – развитие на основе существующих и вновь осваиваемых территорий многоквартирной жилой застройки высокой этажности, зон комфортного многоквартирного многоэтажного жилья;

######

###### *Общественно-деловые зоны*

**ОД-1. Комплексная общественно-деловая зона**

Цель выделения – развитие на основе существующих и вновь осваиваемых территорий застройки административными, торговыми, деловыми, банковскими и иными общественными объектами социального и культурно-бытового назначения, а также жилыми домами.

**ОД-2 Зона делового, общественно-делового и коммерческого назначения**

Цели выделения – для создания правовых условий для развития существующих и преобразуемых территорий, предназначенных для формирования многопрофильных зон для размещения объектов общественно-делового назначения и объектов коммерческой деятельности, связанных прежде всего с удовлетворением периодических и эпизодических потребностей населения в обслуживании.

**ОД-3 Зона размещения объектов физкультурно-оздоровительного назначения**

Цель выделения – выделена для сохранения и развития территорий, предназначенных для занятий физической культурой и спортом (с размещением крупных спортивных объектов), а также для отдыха.

***Производственные зоны***

**П-1 Зона предприятий IV – V класса санитарной опасности**

Цель выделения – формирование комплексов производственных, коммунальных предприятий, складских баз, объектов инженерной и транспортной инфраструктур не выше IV класса санитарной опасности, с низкими уровнями шума и загрязнения. Сочетание различных видов разрешенного использования в единой зоне допускается при соблюдении нормативных санитарных требований.

**П-2 Зона предприятий не выше II класса санитарной опасности**

Цель выделения – формирование комплексов производственных, коммунальных предприятий, складских баз, объектов инженерной и транспортной инфраструктур не выше II класса санитарной опасности, деятельность которых связана с высокими уровнями шума, загрязнения, интенсивным движением большегрузного транспорта. Сочетание различных видов разрешенного использования в единой зоне возможно при соблюдении нормативных санитарных требований.

***Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры***

**И-1 Зона городского транспорта и инженерной инфраструктуры**

Цель выделения – для размещения площадных объектов в составе территорий инженерно-транспортной инфраструктуры (газораспределительные станции (ГРС), отопительные котельные, канализационные насосные станции (КНС), объекты обслуживания и хранения автотранспорта).

*Сельскохозяйственные зоны*

**С Зона производственных объектов сельскохозяйственного назначения**

Цель выделения – сохранение и развитие производственных объектов сельскохозяйственного назначения и обеспечивающих их инфраструктур.

*Рекреационные зоны*

**Р-1 Зона зеленых насаждений общего пользования**

Цель выделения – сохранение и обустройство озелененных пространств для организации отдыха населения.

5) Часть ΙΙ, раздел 10.2. изложить в новой редакции:

На картах зон с особыми условиями использования территорий, входящих в состав карты градостроительного зонирования поселения, отображены следующие виды зон с особыми условиями использования территорий по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям:

1.Зоны охраны водных объектов (Водный кодекс РФ от 03.06.2006 №74-ФЗ ст. 65, письмо Невско-Ладожского бассейнового водного управления от 07.04.2009 №Р6-37-1259).

2.Зоны ограничений от техногенных динамических источников (СНиП 2.07.01-89\* п.п. 6.8, 6.9; СНиП 2.05.02-85\* «Автомобильные дороги»).

3.Санитарно-защитные зоны от производственных предприятий и объектов специального назначения (СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03).

В составе зон охраны водных объектов отображены следующие зоны:

Водные объекты:

река Ижора (длина 76км),

Зона **«ПР»** - Прибрежные защитные полосы.

Зона **«ВД»** - Водоохранные зоны.

Зона **«БП»** - Береговые полосы

В составе зон ограничений от техногенных динамических источников отображены следующие зоны:

Зона **«ЖД»** - санитарный разрыв вдоль железнодорожной магистрали Октябрьской железной дороги.

Зона **«АМ»** - санитарный разрыв от автодороги федерального значения «Скоростная автомагистраль Москва-Санкт-Петербург» (проектируемая)

В составе санитарно-защитных зон от производственных, сельскохозяйственных, коммунально-складских и транспортных предприятий и объектов отображены следующие зоны:

Зона **«СЗЗ» -** санитарно-защитная зона от производственных предприятий и объектов специального назначения (См. таблицу 1).

Перечень промышленных, сельскохозяйственных, коммунально-складских предприятий и объектов специального назначения с указанием класса вредности и размеров санитарно-защитных зон (в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03)

Таблица 1

| №п/п | Наименование | СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 |
| --- | --- | --- |
| Вид деятельности | Класс опасности | СЗЗ,м |
| 1 | 3 | 4 | 5 | 6 |
|  | **Объекты агропромышленного комплекса (7.1.6)** |  |
| 1 | ЗАО “Племенное хозяйство им. Тельмана” Животноводческая ферма “Центр” | поголовье КРС (дойное стадо) 1400 голов, молодняка - 379 голов  | II | 500 |
| 2 | ЗАО “ Племенное хозяйство им. Тельмана”, животноводческая ферма “Пионер”,  | поголовье КРС (дойное стадо) 700 голов  | III | 300 |
| 3 | ЗАО “Племхоз им. Тельмана”, Пионер | зернохранилище | V | 50 |
| 4 | ЗАО “Племхоз им. Тельмана”: | комплекс выращивания овощей | V | 50 |
| 5 | Склад пестицидов | - | IV | 100 |
|  | **Производства по обработке пищевых продуктов (7.1.8)** |  |
| 6 | Хлебопекарня | Малое предприятие по пр-ву хлебобулочных изделий | V | 50 |
| 7 | ООО “Эрго”, | -«- | V | 50 |
|  | **Сооружения и объекты санитарно-технические, транспортной инфраструктуры, коммунального назначения (7.1.12)** |  |
| 8 | ООО “Лира” | ангар | V | 50 |
| 9 | АОЗТ “Ратник”, | складской ангар | V | 50 |
| 10 | ООО “ИТЦ”, производственная база  | СТО и производство тепловой энергии | III | 300 |
| 11 | ООО «Факел» | склад (гаражи) | IV | 100 |
| 12 | НОУ «Вираж» | - | - | - |
| 13 | Гаражи Тельмановец | -«- | IV | 100 |
| 14 | Ремонтные мастерские, гаражи | -«- | IV | 100 |
| 15 | ООО “Тракт”, производственная база  | строительство, асфальтирование дорог, грузоперевозки | IV | 100 |
|  | **Канализационные очистные сооружения (7.1.13)** |  |
| 16 | КОС пос.Войскорово |  |  | 150 |
|  | **Производство тепловой энергии (7.1.10)** |  |
| 17 | Котельная «Колпинская–1» |  |  | 150 |
| 18 | Котельная «Колпинская-2» |  |  | 100 |
| 19 | ГРС |  |  | 300 |

6) Часть ΙΙ, раздел 10.3. изложить в новой редакции:

**10.3.1.Зоны охраны водных объектов**

Границы зон охраны водоемов зафиксированы в соответствии с требованиями Водного Кодекса РФ от 03.06.2006г. №74-ФЗ.

***Водоохранные зоны***

Границы водоохранных зон установлены на следующем расстоянии от береговой линии:

река Ижора – 200 м.

***Прибрежные защитные полосы***

Границы прибрежных защитных полос установлены на следующем расстоянии от береговой линии:

река Ижора – 50 м.

При наличии набережной и ливневой канализации граница прибрежной защитной полосы совпадает с парапетом набережной.

***Береговые полосы водных объектов***

река Ижора – 20 м.

**10.3.2. Зоны озелененных территорий, входящих в структуру природного комплекса МО Тельмановское сельское поселение** **Тосненского района**

***Зона озелененных территорий общего пользования***

Зона озелененных территорий общего пользования расположена на территориях градостроительных зон **«Р-1».**

**10.3.3. Зоны ограничений от техногенных динамических источников**

***Санитарный разрыв от автомагистралей и линий железнодорожного транспорта***

Для автомагистралей, линий железнодорожного транспорта устанавливается расстояние от источника химического, биологического и/или физического воздействия, уменьшающее эти воздействия до значений гигиенических нормативов. 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.

**10.3.4. Зоны ограничений от инженерных коммуникаций и объектов**

***Охранные зоны от инженерных коммуникаций и объектов***

Охранные зоны от инженерных коммуникаций и объектов устанавливаются в соответствии с действующим законодательством.

***Санитарные разрывы (минимальные расстояния) от инженерных коммуникаций и объектов***

Рекомендуемые минимальные размеры санитарных разрывов устанавливаются в соответствии с действующим законодательством.

**10.3.5. Санитарно-защитные зоны от производственных предприятий и объектов специального назначения**

Санитарно-защитные зоны от производственных предприятий и объектов специального назначения проходят по границе СЗЗ предприятий и объектов (См. таблицу 1).

6) Часть ΙΙ дополнить главой 10.4. следующего содержания:

**Глава 10.4. Карта градостроительного зонирования в части границ зон с особыми условиями использования, установленных в целях охраны объектов исторического и культурного наследия (зоны охраны объектов культурного наследия)**

**10.4.1.Карта градостроительного зонирования в части границ зон с особыми условиями использования установленных в целях охраны объектов исторического и культурного наследия (зоны охраны объектов культурного наследия)**

Карта градостроительного зонирования в части границ зон с особыми условиями использования территории, установленных в целях охраны объектов культурного наследия (зоны охраны объектов культурного наследия), представлена в форме картографического документа, являющегося неотъемлемой частью настоящих Правил.

В соответствии с письмом «Департамента государственной охраны, сохранения и использования объектов культурного наследия Комитета по культуре Ленинградской области» от 09.04.2009 № 466 на территории Тельмановского сельского поселения Тосненского района зоны охраны объектов культурного наследия не разработаны.

Для памятников и выявленных памятников истории и культуры за основу *территории* памятников предлагается принять территории, совпадающие с *исторически сложившимися границами земельных участков.* Таким образом, для братских могил территорию памятника будет составлять территория, занятая захоронением вместе с имеющимся благоустройством (мощеные дорожки и площадки, специально выполненное озеленение и т.д.).

В отношении выявленного объекта археологического наследия (в пос.Войскорово) предварительно определиться с территорией памятника и с зоной охраняемого культурного слоя не представляется возможным до археологических разведок.

До разработки и утверждения проектов зон охраны объектов культурного наследия, границы территорий объектов культурного наследия федерального и регионального значения отображены на Карте ориентировочно – в той или иной степени *условно*.

Согласно законодательству Российской Федерации разработка проектов зон охраны объектов культурного наследия проводится по инициативе органов государственной власти, органов местного самоуправления, собственников или пользователей объектов культурного наследия, правообладателей земельных участков.

После разработки и утверждения проектов зон охраны объектов культурного наследия в установленном порядке необходимо внести информацию в землеустроительную, градостроительную документацию всех уровней и в документы регистрации права собственности.

В целях сохранения объектов культурного наследия научно-исследовательские, проектно-изыскательские, ремонтно-строительные, реставрационные работы, работы по благоустройству территории, работы на территориях, прилегающих к объектам культурного наследия необходимо проводить по согласованию и с разрешения «Департамента государственной охраны, сохранения и использования объектов культурного наследия Комитета по культуре Ленинградской области».

Перечень объектов культурного наследия, расположенных на территории МО Тельмановское сельское поселение Тосненского района Ленинградской области

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| п/п | Наименование объекта | Дата, автор | Местоположение | Категория охраны, № документа о принятии под государственную охрану |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | Братская могила советских воинов, погибших в борьбе с фашистами | 1941-44 г. | Ленинградская область, Тосненский р-н, пос. Тельмана, сев-восточная окраина, у здания средней школы | Peг. значения Решение Леноблисполкома №189 16.05.88г. |
| 2 | Рубеж обороны советских войск: | 1941-44 г. | Ленинградская область, Тосненский р-н, пос.Тельмана, 1 км западнее поселка, на правом берегу р. Ижоры | Peг. значения Решение Леноблисполкома №189 16.05.88г. |
| - участок рубежа обороны; | 1941-44 г. |
| - противотанковые надолбы; | 1941 г. |
| - пушка. |  |
| 3 | Грунтовый могильник у пос. Войскорово | XII-XIII вв. | Ленинградская область, Тосненский р-н, Тельмановская волость. У церкви в пос. Войскорово на лев. бер. р. Ижора | Выявленный |

7) Часть ΙΙΙ, глава 11, пункт 11.1. изложить в новой редакции:

### 11.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства по территориальным зонам поселения приведены в таблице 3.

Таблица 3

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства по территориальным зонам

Условные обозначения к таблице:

|  |  |
| --- | --- |
| **Р** | - основной вид разрешенного использования (разрешен автоматически, «по праву» (при условии соблюдения требований технических регламентов безопасности)) |
| **У** | - условно разрешенный вид использования (разрешен собственнику, застройщику (инвестору) на основании решения комиссии по землепользованию и застройке п. Тельмана с учетом результатов публичных слушаний.) |
|  | - запрещенный вид использования | **НР** | - не регламентируется |
| Отнесение к основным или условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, не перечисленных в перечнях основных и условно разрешенных видов использования территориальных зон, осуществляется Комиссией по землепользованию и застройке поселения |

| **Виды разрешенного использования** | Зона застройки индивидуальными жилыми домами (до 3-х этажей).  | Малоэтажная жилая застройка (до 4 этажей) | Среднеэтажная жилая застройка (5-8 этажей) | Многоэтажная застройка (9-16 этажей) | Комплексная общественно-деловая зона | Зона делового, общественно-делового и коммерческого назначения | Зона размещения объектов физкультурно-оздоровительного назначения | Предприятий IV – V класса санитарной опасности | Предприятий не выше II класса санитарной опасности |  | Зона городского транспорта и инженерной инфраструктуры |  | Производственных объектов сельскохозяйственного назначения | Зеленых насаждений общего пользования |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |

|  | **Ж-1** | **Ж-2** | **Ж-3** | **Ж-4** | **ОД-1** | **ОД-2** | **ОД-3** | **П-1** | **П-2** |  | **И-1** |  | **С** | **Р1** |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  **1.Постоянное проживание** |
| 1.1.Отдельно стоящие жилые дома на одну семью | **Р** | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 1.2.Сблокированные жилые дома на одну семью, таунхаус  | **P** | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 1.3.Многоквартирные жилые дома |  | **Р** | **Р** | **Р** | **У** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | **2.Временное проживание** |
| 2.1.Гостиницы, мотели, хостел |  |  | **У** | **У** | **Р** | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2.2. Апарт-отель  | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2.3. Кемпинги, туристическая база, туристическая деревня |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **У** |  |  |
| 2.4.Общежития |  |  | **У** | **У** | **У** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2.5.Дачи, садоводства |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2.6. Spa - отели |  |  |  |  | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2.7. Детские лагеря |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2.8. Спортивные базы отдыха |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **Р** |  |  |
| 2.9. Дома временного проживания  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  **3.Торговля**  |
| 3.1.Универсамы, универмаги |  |  | **У** | **У** | **Р** | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 3.2. Торговые центры |  |  | **У** | **У** | **Р** | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 3.3. Объекты мелкорозничной торговли, рассчитанные на малый поток посетителей | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **У** | **У** | **У** |  |  |  |  |  |  | **У** |  |  |
| 3.4. Встроенные магазины в капитальных зданиях. |  | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 3.5.Торгово-складские (продовольственные, овощные и т.д.) оптовые базы, в капитальных зданиях. |  |  |  |  | **У** | **Р** |  | **У** | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |
| 3.6.Специально оборудованные рынки, рыночные комплексы и торговые зоны продовольственных, промтоварных, сельхозпродуктов |  | **У** | **У** | **У** | **Р** | **Р** |  | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | **4.Общественное питание** |
| 4.1.Объекты общественного питания, рестораны, кафе, столовые | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **У** | **У** |  |  |  |  |  |  |  |
|  | **5.Отправление культа** |
| 5.1. Церкви, часовни, объекты религиозного назначения | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** |  |  |  |  |  |  |  | **Р** |  |  |
| 5.2.Объекты типа подворий |  |  | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | **6.Воспитание, образование, подготовка кадров** |
| 6.1.Детские дошкольные учреждения | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **У** | **У** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 6.2.Школы, школы-интернаты, специализированные школы | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **У** | **У** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 6.3.Учреждения среднего специального и высшего образования, учебные центры |  |  | **Р** | **Р** | **Р** | **У** |  |  |  |  | **У** |  |  |  |  |  |
|  | **7.Культура, искусство, информатика** |
| 7.1.Музеи, выставочные залы |  |  |  |  | **Р** | **У** |  |  |  |  |  |  |  | **У** |  |  |
| 7.2.Концертно-спортивные комплексы, театры, кинотеатры, клубы, дискотеки |  |  |  |  | **Р** |  | **У** |  |  |  |  |  |  | **У** |  |  |
| 7.3.Библиотеки, архивы, информационные центры |  | **У** | **Р** | **Р** | **Р** | **У** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 7.4.Детские и взрослые музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома творчества (исключая ночные заведения) |  | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **У** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 7.5.Теле- и радиостудии, киностудии, студии звукозаписи, редакции газет и журналов, издательства |  |  |  |  | **Р** | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | **8.Физическая культура, спорт и отдых** |
| 8.1.Физкультурно - оздоровительные комплексы, спортивные сооружения  | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** |  |  | **Р** |  |  |  |  |  |  | **У** |  |  |
| 8.2. Фитнес центр, спортивные клубы, спортивные школы, бассейны и т.п. | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **У** |  | **Р** |  |  |  |  |  |  | **У** |  |  |
| 8.3.Спортивные площадки, теннисные корты | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **У** | **У** | **Р** |  |  |  |  |  |  | **Р** |  |  |
| 8.4.Стадионы |  |  |  |  |  |  | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 8.5.Горнолыжные, биатлонные, лыжные комплексы, санно-бобслейные трассы, трамплины, фристайл центры |  |  |  |  |  |  | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 8.6.Парки культуры и отдыха |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **Р** |  |  |
| 8.7. Парки, скверы, бульвары | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **У** | **Р** |  |  |  |  |  | **Р** |  |  |
| 8.8. Аквапарки |  |  |  |  | **У** | **У** | **Р** |  |  |  |  |  |  | **У** |  |  |
| 8.9. Аттракционы |  |  |  |  | **Р** | **У** | **У** |  |  |  |  |  |  | **Р** |  |  |
|  | **9.Здравоохранение, соцобеспечение** |
| 9.1.Больницы, клиники общего профиля | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **У** | **У** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 9.2.Психоневрологические, инфекционные, онкологические, кожно-венерологические больницы |  |  | **У** | **У** | **У** | **У** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 9.3.Амбулатории, поликлиники | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **У** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 9.4.Пункты первой медицинской помощи, врачебные кабинеты | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **У** | **Р** | **Р** |  |  |  |  | **Р** |  |  |
| 9.5.Ветеринарные поликлиники  |  |  |  |  |  | **У** |  | **У** |  |  | **У** |  | **Р** |  |  |  |
| 9.6.Аптеки | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 9.7.Станции скорой и неотложной помощи | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 9.8.Станции переливания крови | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 9.9.Дома ребенка, детские дома, дома для престарелых, семейные детские дома | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 9.10. Общественный пункт оказания помощи | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** |  | **Р** | **Р** |  | **У** |  |  |  |  |  |
|  | **10.Бытовое обслуживание населения** |
| 10.1.Дома быта, ателье, пункты проката, химчистки, ремонт обуви, ремонт квартир и жилых домов по заказам населения, фотоателье, парикмахерские  | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 10.2.Предприятия по ремонту бытовой техники, по изготовлению металлических и деревянных изделий, мебели |  |  |  |  |  | **У** |  | **Р** | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |
|  | **11.Коммунальные объекты, связь, милиция** |
| 11.1.Бани, мини прачечные | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **У** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 11.2.Отделения связи, опорные пункты милиции | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** |  | **Р** | **Р** |  |  |  | **Р** |  |  |  |
| 11.3.Пожарные депо, отделения милиции, военкоматы | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** |  | **Р** | **Р** |  | **У** |  |  |  |  |  |
| 11.4.Общественные туалеты | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** |  | **Р** |  |  |  |  |  |
|  | **12.Управление, финансы, страхование** |
| 12.1. Банки, учреждения кредитования, страхования, биржевой торговли, нотариальные конторы, ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости, туристические агентства и центры обслуживания, рекламные агентства |  |  |  |  | **Р** | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 12.2. Административные здания, общественные организации, суды |  | **У** | **У** | **У** | **Р** | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 12.3. Бизнес-центры, офисные центры, выставочные центры, бизнес инкубаторы |  |  |  |  | **Р** | **Р** |  | **У** | **У** |  | **У** |  |  |  |  |  |
| 12.4. Встроенные учреждения обслуживания в капитальных зданиях. |  | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** |  | **У** | **У** |  | **У** |  |  |  |  |  |
|  | **13.Наука и научное обслуживание** |
| 13.1.Научно-исследовательские, проектные, конструкторские организации, компьютерные центры |  | **У** | **У** | **У** | **Р** | **У** |  | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 13.2.Научные и опытные станции, метеорологические станции |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 13.3. Техно полисы, технопарки, IT-парки  |  |  |  |  | **У** |  |  | **Р** | **Р** |  | **У** |  |  |  |  |  |
| 13.4. Научно-инновационные центры |  |  |  |  | **Р** | **У** |  | **Р** | **Р** |  | **У** |  |  |  |  |  |
|  |  **14.Промышленное производство** |
| 14.1. Промышленные объекты и производства не выше II класса санитарной опасности по классификации СанПиН |  |  |  |  |  |  |  | **У** | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |
| 14.2. Промышленные объекты и производства IV-V класса санитарной опасности по классификации СанПиН |  |  |  |  |  | **У** |  | **Р** | **Р** |  | **Р** |  |  |  |  |  |
|  | **15.Склады** |
| 15.1.В полностью закрытых строениях |  |  |  |  |  | **Р** |  | **Р** | **Р** |  | **У** |  |  |  |  |  |
| 15.2.С использованием участка вне здания |  |  |  |  | **У** | **У** |  | **Р** | **Р** |  | **У** |  |  |  |  |  |
| 15.3.Полигоны отходов производства и потребления (твердых бытовых отходов, промышленных и строительных отходов) |  |  |  |  |  |  |  |  | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |
| 15.4. Центры по утилизации бытовых отходов |  |  |  |  |  |  |  | **Р** | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |
| 15.5. Станции временного хранения твердых бытовых отходов, прессования и обработки селективно собранного вторсырья |  |  |  |  |  |  |  | **Р** | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |
|  | **16.Сельское хозяйство** |
| 16.1.Все виды животноводческой деятельности |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **Р** |  |  |  |
| 16.2.Все виды растениеводства |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **Р** |  |  |  |
| 16.3.Личные подсобные хозяйства,дачные хозяйства, садоводства. |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **Р** |  |  |  |
|  | **17.Обслуживание и хранение автотранспорта** |
| 17.1.Гаражи отдельно стоящие  | **Р** |  |  |  |  | **У** |  | **Р** |  |  | **Р** |  |  |  |  |  |
| 17.2.Гаражи боксового типа |  |  |  |  |  | **У** |  | **Р** | **Р** |  | **Р** |  |  |  |  |  |
| 17.3.Многоэтажные и подземные гаражи |  | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **У** | **Р** | **Р** |  | **Р** |  |  |  |  |  |
| 17.4.Мастерские автосервиса |  | **У** | **У** | **У** | **У** | **Р** |  | **Р** | **Р** |  | **Р** |  |  |  |  |  |
| 17.5.Автозаправочные станции |  | **Р** | **Р** | **Р** | **У** | **Р** |  | **Р** | **Р** |  | **Р** |  |  |  |  |  |
| 17.6.Автопарки грузового транспорта |  |  |  |  |  | **У** |  | **Р** | **Р** |  | **Р** |  |  |  |  |  |
| 17.7.Автопарки пассажирского транспорта, таксопарки |  | **У** | **У** | **У** |  | **У** |  | **Р** | **Р** |  | **Р** |  |  |  |  |  |
| 17.8.Автостоянки открытого типа |  | **У** | **У** | **У** | **У** | **Р** | **У** | **Р** | **Р** |  | **Р** |  |  |  |  |  |
|  | **18.Транспортное обслуживание** |
| 18.1.Автовокзалы, железнодорожные вокзалы, грузосортировочные железнодорожные станции, железнодорожные депо |  |  |  |  | **У** | **У** |  |  | **Р** |  | **Р** |  |  |  |  |  |
| 18.2. Пассажирские железнодорожные остановочные пункты |  |  |  |  | **У** | **Р** |  |  | **Р** |  | **Р** |  |  |  |  |  |
| 18.3. Надземные и подземные пешеходные переходы | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** |  | **Р** | **Р** |  | **Р** |  | **Р** | **Р** |  |  |
| 18.4.Терминалы |  |  |  |  |  |  |  |  | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |
| 18.5. Аэродромы легкомоторной авиации |  |  |  |  |  |  |  | **Р** |  |  | **Р** |  |  |  |  |  |
|  | **19.Инженерная инфраструктура** |
| 19.1.Котельные большой мощности, ГРС, ПС |  |  |  |  |  |  |  |  | **Р** |  | **Р** |  | **У** |  |  |  |
| 19.2.АТС, небольшие блок модульные котельные, КНС, РТП, ТП, ГРП, центральные и индивидуальные тепловые пункты | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** |  | **Р** |  | **Р** | **Р** |  |  |
| 19.3.КОС |  |  |  |  |  | **У** |  | **У** | **Р** |  | **Р** |  | **У** |  |  |  |
| 19.4.Очистные сооружения поверхностного стока и локальные очистные сооружения | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **У** | **Р** | **У** |  | **Р** |  | **Р** |  | **Р** |  |  |  |
| 19.5.Объекты водоснабжения  |  |  |  |  | **У** | **Р** | **У** |  | **У** |  | **Р** |  |  | **У** |  |  |
| 19.6. ТЭЦ |  |  |  |  |  |  |  | **У** | **Р** |  | **Р** |  |  |  |  |  |
|  | **20.Объекты специального назначения** |
| 20.1.Антенные поля, радио и телевизионные вышки |  |  |  |  |  |  |  | **Р** | **Р** |  | **Р** |  |  | **У** |  |  |
| 20.2.Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **У** | **Р** | **Р** |  | **Р** |  | **Р** | **У** |  |  |
| 20.3 Объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **У** | **Р** | **Р** |  | **Р** |  | **Р** | **Р** |  |  |
| 20.4.Кладбища |  |  |  |  |  | **У** |  |  | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |
| 20.5.Крематорий |  |  |  |  |  |  |  | **У** | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |

#### 11.2. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства разрешены при условии, если собственник, застройщик (инвестор) реализовал на своем участке какой-либо из основных и условно разрешенных видов разрешенного использования.

2. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешенные на территории всех земельных участков:

* благоустроенные озелененные территории;
* благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
* объекты технического и инженерного обеспечения основных, условно разрешенных и вспомогательных видов использования на соответствующем земельном участке;
* автомобильные проезды, подъезды, обслуживающие соответствующий участок.
* автостоянки и гаражи (в том числе подземные и многоэтажные);
* общественные туалеты (кроме встроенных в жилые дома, детские учреждения);
* хозяйственные площадки для мусоросборников;
* предприятия общественного питания для обслуживания работников;
* объекты пожарной охраны;
* погрузо-разгрузочные площадки;
* здания или помещения для персонала;
* административные здания или помещения;
* здания или помещения для охраны;
* испытательные полигоны;
* иные вспомогательные объекты, предусмотренные действующими нормативами для зданий и сооружений соответствующего функционального назначения.

3. Для земельных участков с основными и условно разрешенными видами использования, представленными зданиями, суммарная общая площадь вспомогательных видов использования не должна превышать общей площади основных и условно разрешенных видов использования.

4. Для земельных участков с основными и условно разрешенными видами использования, представленными площадками или открытыми сооружениями (рынки, автомобильные стоянки, причалы и пр.) территория, отводимая под вспомогательные виды использования не должна превышать 25% от площади земельного участка.

5. Специальные согласования органа местного самоуправления требуются при выделении под вспомогательные виды использования земельных участков:

* специальных парков типа зоопарков, ботанических садов;
* жилищно-эксплуатационных служб с ремонтными мастерскими и гаражами;
* объектов ритуального назначения;
* автовокзалов, морских и речных вокзалов, железнодорожных вокзалов и станций;
* испытательных полигонов, воинских частей, исправительно-трудовых учреждений типа тюрем и колоний.

6. Отнесение к вспомогательным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, не перечисленных в перечне вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, сопутствующие основным и условно разрешенным видам использования соответствующих участков, осуществляется Комиссией по подготовке правил землепользования и застройки МО Тельмановское сельское поселение.

7. Перечень основных вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешенных, на территории земельных участков при основных и условно разрешенных видах использования земельных участков приведен в таблице 4.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, сопутствующие основным и условно разрешенным видам использования соответствующих участков.

Таблица 4

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные и условно разрешенные****виды использования земельных участков** | **Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков** |
| Постоянное проживание |
| Отдельно стоящие жилые дома на одну семью | - строения и здания для индивидуальной трудовой деятельности (типа столярных мастерских), летние гостевые домики, семейные бани, постройки для ведения подсобного хозяйства, надворные туалеты;- гаражи или стоянки 1-3 места;- хозяйственные постройки (хранение дров, инструмента);- площадки: детские, хозяйственные, отдыха;- сады, огороды;- водоемы, водозаборы;- теплицы, оранжереи |
| Сблокированные жилые дома  | - площадки для отдыха. |
| Многоквартирные дома | Встроенные в нижние этажи: - учреждения торговли; - учреждения общественного питания;- парикмахерские, салоны красоты, приемные пункты химчистки; - библиотеки;- отделения связи;- офисы фирм;- врачебные кабинеты;- детские дошкольные группы и учреждения с количеством детей до 30. |
| Временное проживание |
| Гостиницы, мотели, хостел | - площадки: спортивные, для отдыха, хозяйственные;- оборудованные площадки для временных сооружений. |
| Общежития | - площадки: детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха. |
| Воспитание, образование, подготовка кадров |
| Детские дошкольные учреждения | - площадки: детские, спортивные, для отдыха;- теплицы, оранжереи. |
| Школы, школы-интернаты, специализированные школы |
| Учреждения среднего специального и высшего образования, учебные центры | - жилые дома для персонала;- площадки: спортивные, для отдыха. |
| Отправление культа |
| Церкви, часовни, культовые сооружения | - жилые дома для персонала;- объекты ритуального назначения - площадки для отдыха, хозяйственные. - автостоянки или гаражи.  |
| Объекты монастырского типа |
| Объекты типа подворий |
| **Общественное питание в здании** |
| Предприятия питания, рестораны, кафе, столовые | - оборудованные площадки (для летних кафе, хозяйственные) |
| **Спорт, отдых** |
| Стадионы | Сооружения, связанные с технологией функционирования основных объектов. |
| Парки культуры и отдыха | - развлекательные центры;- комплексы аттракционов, луна-парки, аквапарки;- предприятия общественного питания;- общественные туалеты;- выставочные павильоны;- зрительные залы, эстрады;- спортивные площадки без мест для зрителей;- оборудованные площадки для временных сооружений обслуживания, торговли, проката;- площадки для отдыха;- хозяйственные постройки для инвентаря по уходу за парком;- помещения для охраны. |
| Спортплощадки, теннисные корты | - помещения для переодевания, душевые; |
| Горнолыжные, биатлонные, лыжные комплексы, санно-бобслейные трассы, трамплины, фристайл центры | Сооружения, связанные с технологией функционирования основных объектов. |
| **Здравоохранение и социальное обеспечение** |
| Больницы, клиники общего профиля | - жилые дома для персонала;- объекты, технологически связанные с назначением основного вида использования;- часовни;- площадки для отдыха. |
| Психоневрологические, инфекционные, онкологические, кожно-венерологические больницы |
| **Коммунальные объекты, связь, милиция** |
| Предприятия по ремонту бытовой техники, по изготовлению металлических и деревянных изделий, мебели | - складские здания |
| **Управление, финансы, страхование** |
| Бизнес-центры, офисные центры  | - встроенные или пристроенные объекты торговли, обслуживания, общественного питания. |
| Банки, учреждения кредитования, страхования, биржевой торговли, нотариальные конторы, ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости, туристические агентства и центры обслуживания, рекламные |
| **Научно-исследовательские, проектные, конструкторские организации, компьютерные центры, залы компьютерных игр** | - встроенные или пристроенные объекты торговли, обслуживания, общественного питания. |
| **Промышленное производство** |
| Предприятия не выше II класса вредности по классификации СанПиН | - объекты, технологически связанные с назначением основного вида;- питомники растений для озеленения предприятия и СЗЗ;- предприятия общественного питания для обслуживания работников;- объекты пожарной охраны.- погрузо-разгрузочные площадки; - здания для персонала |
| Предприятия IV-V класса вредности по классификации СанПиН |
| **Склады** | - погрузо-разгрузочные площадки;- здания для персонала; - объекты пожарной охраны. |
| **Инженерная инфраструктура** | - объекты технического и инженерного обеспечения;- объекты пожарной охраны. |
| **Обслуживание и хранение автотранспорта** |
| Гаражи отдельно стоящие и боксового типа | - мастерские по ремонту и обслуживанию автомобилей;- автомобильные мойки;- помещения или здания для охраны. |
| Обслуживание автотранспорта (мастерские автосервиса, станции технического обслуживания, АЗС, автомобильные мойки) | - помещения для персонала;- объекты технического и инженерного обеспечения. |
| Автопарки пассажирского транспорта, таксопарки | - помещения для персонала; |
| Автостоянки открытого типа | - здания или помещения для охраны; |
| Автопарки грузового транспорта | - мастерские по ремонту и обслуживанию автомобилей;- здания или помещения для персонала. |
| **Транспортное обслуживание** |
| Автовокзалы, морские и речные вокзалы, железнодорожные вокзалы и станции | - объекты, технологически связанные с назначением основного вида. |
| Терминал |
| **Сельское хозяйство** |
| Растениеводство (пашни, пастбища, луга, сенокосы, многолетние насаждения, теплицы, оранжереи, парники, сельскохозяйственные питомники) | - здания для персонала.- складские здания и площадки. |

8) Часть ΙΙΙ, главу 12 изложить в новой редакции:

**12.1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на их территории приведены в таблице 5.

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

Таблица 5

| Зона | Мини-мальная площадь, га | Мини-мальнаядлина стороны по уличному фронту, м | Мини-мальная ширина/ глубина, м | Макси-мальный коэффи-циент за-стройки, % | Мини-мальный коэффи-циент озелене-ния,% | Макси-мальная высота здания до конька крыши, м | Макси-мальная высота оградм | Минимальный отступ от границ земельного участкам |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Ж-1** | 0,12 | 30 | 40 | 50 | 30 | 12 | 2 | 3 |
| **Ж-2** | 0,05 | 8 | 25 | 40 | 25 | 15 | НР | 5 |
| **Ж-3** | 0,13 | 40 | 32 | 40 | 25 | 27 | НР | 5 |
| **Ж-4** | 0,20 | 40 | 32 | 30 | 25 | 78 | НР | 5 |
| **ОД-1**жилые дома | 0,10 | НР | НР | 60 | 20 | НР | НР | 5 |
| общественные объекты**1** | 0,10 | НР | НР | 60 | 20 | НР | 2 | 5 |
| **ОД-21** | 0,10 | НР | НР | 60 | 20 | НР | НР | 5 |
| **ОД-31** | 0,10 | НР | НР | 60 | 20 | НР | 2 | 5 |
| **П-11** | 0,25 | НР | НР | 60 | 20 | НР | 2,0 | НР |
| **П-21** | 0,5 | НР | НР | 60 | 20 | НР | 2,0 | НР |
| **И-11** | 0,25 | НР | НР | 60 | 20 | НР | 2,0 | НР |
| **С** | 2,0 | НР | НР | 50 | 25 | НР | 2,0 | НР |
| **Р-11** | НР | НР | НР | НР | НР | НР | 1.5 | НР |

НР - не регламентируется, параметры строительства определяются в составе документации по планировке территории, определяемые функциональными процессами устанавливаемые по соответствующим технологическим нормам и требованиям.

1- Ограждения вдоль магистральных улиц должны быть выполнены в «прозрачном» исполнении с элементами благоустройства и озеленения.

**12.2. Иные требования к использованию земельных участков**

#### 12.2.1. Природные заграждения

На территории участков, расположенных вдоль границ зон, должны устраиваться природные заграждения, которые обеспечивают защиту объектов, расположенных в зонах менее интенсивного использования, от негативного воздействия объектов, расположенных в зонах более интенсивного использования.

Устанавливаются три категории природных заграждений:

- **тип 1** - плотное заграждение - зеленые насаждения высотой не менее 2 м, с плотностью посадки не менее 1 ствола на 4 кв.м на полосе шириной 10м;

**- тип 2** - полупрозрачное заграждение - зеленые насаждения высотой не менее 2м, с плотностью посадки не менее 1 ствола на 9 кв.м на полосе шириной 6м;

**- тип 3** - прозрачное заграждение - зеленые насаждения высотой не менее 2м, с плотностью посадки не менее 1 ствола на 16 кв.м на полосе шириной 3м.

При устройстве природных заграждений бремя ответственности и затрат ложится на плечи застройщика той зоны, которая имеет более высокую относительную интенсивность в соответствии с таблицей 6

При делении на участки незастроенной территории и выделении под застройку незастроенных участков устройства заграждений не требуется. Определение ответственности за устройство заграждений и собственно их устройство следует обеспечить при застройке участков.

Если схемой не предусмотрено деления на участки, застройщик обязан сохранить, либо посадить по обе стороны всех вновь построенных улиц не менее 1дерева на 10м уличного фасада.

#### 12.2.2. Автостоянки

Во всех территориальных зонах требуемое, согласно СП 42.13330.2011 (СНиП 2.07.01-89\*), количество машино-мест на одну расчетную единицу по видам использования для наземных стоянок должно быть обеспечено на территории земельного участка, в границах которого производится градостроительное изменение.

Размещение за пределами земельного участка части машино-мест должно быть обосновано в документации по планировке территории наличием необходимого количества машино-мест или территории для их размещения в границах квартала.

За пределами земельного участка может быть размещено не более 50 процентов необходимых машино-мест.

#### 12.2.3. Предельные разрешенные уровни воздействия на среду и человека от деятельности на территории участка

Предельные разрешенные уровни воздействия на среду и человека от деятельности на территории участка приведены в таблице 6.

Значения максимально допустимых уровней воздействия, установленные Градостроительным регламентам, относятся к территориям, расположенным внутри зон. На границах зон должны обеспечиваться значения уровней воздействия, соответствующие меньшему значению из разрешенных в зонах по обе стороны границы.

Разрешенные параметры допустимых уровней воздействия на среду и человека от деятельности на территории участка

Таблица 6

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Индекс зоны | Зона | Максимальный уровень шумового воздействия2 | Максимальный уровень загрязненности атмосферного воздуха**1** | Максимальный уровень ЭМП3 | Загрязненность сточных вод |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Ж-1** | Жилая застройка индивидуальными жилыми домами (до 3-х этажей) | 55 | 0,8 ПДК | 1 ПДУ | Нормативно очищенные на локальных очистных сооружениях |
| **Ж-2** | Малоэтажная жилая застройка (до 4 этажей) | 55 | 0,8 ПДК | 1 ПДУ | Выпуск в городской коллектор с последующей очисткой на городских КОС |
| Ж-3 | Среднеэтажная жилая застройка (5-8 этажей) | 55 | 0,8 ПДК | 1 ПДУ | Выпуск в городской коллектор с последующей очисткой на городских КОС |
| **Ж-4** | Многоэтажная жилая застройка (9-16 этажей) | 55 | 0,8 ПДК | 1 ПДУ | -«- |
| **ОД-1** | Комплексная общественно-деловая зона | 65 | 0,8 ПДК | 1 ПДУ | -«- |
| **ОД-2** | Зона делового, общественно-делового и коммерческого назначения | 65 | 0,8 ПДК | 1 ПДУ | -«- |
| **ОД-3** | Зона размещения объектов физкультурно-оздоровительного назначения | 70 | 0,8 ПДК | 1 ПДУ | -«- |
| **П-1** | Производственная зона с предприятиями IV-V класса санитарной опасности | 65 | Нормируется по границе зоны (1ПДК) | Нормируется по границе зоны (1ПДУ) | Нормативно очищенные стоки на локальных очистных сооружениях с возможным самостоятельным выпуском |
| **П-2** | Производственная зона с предприятиями не выше III класса санитарной опасности | 65 | Нормируется по границе зоны (1ПДК) | Нормируется по границе зоны (1ПДУ) | Нормативно очищенные стоки на локальных очистных сооружениях с самостоятельным или централизованным выпуском |
| **И-1** | Зона городского транспорта и инженерной инфраструктуры | 65 | Нормируется по границе зоны (1ПДК) | Нормируется по границе зоны (1ПДУ) | Нормативно очищенные стоки на локальных очистных сооружениях с возможным самостоятельным выпуском |
| **С** | Зона производственных объектов сельскохозяйственного назначения | 65 | Нормируется по границе зоны (1ПДК) | Нормируется по границе зоны (1ПДУ) | -«- |
| **Р-1** | Зона зеленых насаждений общего пользования | -«- | -«- | -«- | -«- |

1- Соблюдение указанных норм обеспечивается с учетом суммации биологического действия веществ или продуктов их трансформации в атмосфере, а также загрязнения атмосферы за счет действующих, строящихся и намеченных к строительству объектов, являющихся источниками загрязнения атмосферного воздуха. Граждане, индивидуальные предприниматели и юридические лица вправе обращаться в органы и учреждения государственной санитарно - эпидемиологической службы Российской Федерации за получением информации о качестве атмосферного воздуха.

Запрещается проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию объектов, являющихся источниками загрязнения атмосферы, на территориях с уровнями загрязнения, превышающими установленные гигиенические нормативы.

2- Настоящие нормы должны соблюдаться при проектировании защиты от шума для обеспечения допустимых уровней звукового давления и уровней звука в помещениях на рабочих местах в производственных и вспомогательных зданиях и на площадках промышленных предприятий, в помещениях жилых и общественных зданий, а также на селитебной территории.

3- Не допускается сооружение, производство, продажа и использование, а также закупка и ввоз на территорию Российской Федерации источников ЭМП без санитарно-эпидемиологической оценки их безопасности для здоровья, осуществляемой для каждого типопредставителя, и получения санитарно-эпидемиологического заключения в соответствии с установленным порядком.

***Обязанности юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении производственного контроля***

На администрацию предприятий, учреждений, организаций и граждан, занимающихся индивидуальной трудовой деятельностью, возлагается обязанность по обеспечению производственного контроля, в том числе лабораторного, за соблюдением установленных санитарных правил в процессе производства (деятельности), выполнением мероприятий, направленных на предупреждение и ликвидацию загрязнения окружающей природной среды.

Юридическое лицо, индивидуальный предприниматель при выявлении нарушений санитарных правил на объекте производственного контроля должен принять меры, направленные на устранение выявленных нарушений и недопущение их возникновения, в том числе:

- приостановить либо прекратить свою деятельность или работу отдельных цехов, участков, эксплуатацию зданий, сооружений, оборудования, транспорта, выполнение отдельных видов работ и оказание услуг;

- прекратить использование в производстве сырья, материалов, не соответствующих установленным требованиям и не обеспечивающих выпуск продукции, безопасной (безвредной) для человека, снять с реализации продукцию, не соответствующую санитарным правилам и представляющую опасность для человека, и принять меры по применению (использованию) такой продукции в целях, исключающих причинение вреда человеку, или ее уничтожению;

- информировать орган, уполномоченный на осуществление государственного санитарно-эпидемиологического надзора о мерах, принятых по устранению нарушений санитарных правил;

- принять другие меры, предусмотренные действующим законодательством.

9) Часть ΙΙΙ, главу 13 изложить в новой редакции:

### Глава 13. Градостроительные регламенты в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства

### 13.1.Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, на территории зон с особыми условиями использования территорий по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям

**13.1.1. Ограничения на территории зон охраны водоемов**

***Ограничения на территории водоохранных зон***

Запрещается любая деятельность и градостроительные изменения, влекущие за собой загрязнение бассейна водосбора, засорение, заиление и истощение водных объектов. В том числе запрещается размещение:

* кладбищ и скотомогильников,
* мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ,

Размещение, строительство и реконструкция разрешенных объектов допускается при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

***Ограничения на территории зон прибрежных защитных полос***

Запрещается любая деятельность и градостроительные изменения, влекущие за собой загрязнение бассейна водосбора, засорение, заиление и истощение водных объектов. В том числе запрещается размещение:

- кладбищ и скотомогильников,

- мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ,

- стоянок автотранспортных средств,

- пастбищ и пашен,

- отвалов размываемых грунтов.

Размещение, строительство и реконструкция разрешенных объектов допускается при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

***Ограничения на территории зон береговых полос***

Запрещается любая деятельность и градостроительные изменения.

**13.1.2. Ограничения на территории зон естественных ландшафтов и озелененных территорий**

***Ограничения на территории зон лесов и лесопарков***

На территории лесного фонда Красноборского лесхоза запрещено размещениепо результатам осуществления градостроительных изменений всех видов объектов за исключением объектов рекреационного обслуживания и объектов, связанных с существующим видом функционального использования и назначения территории в зоне **«Р-1»** градостроительного зонирования.

***Ограничения на территории зоны зеленых насаждений общего пользования***

Запрещены все виды функционального использования по результатам осуществления градостроительных изменений, не связанных с основным существующим видом функционального использования и назначения в зоне **«Р-1»** градостроительного зонирования.

**13.1.3.Ограничения в зонах воздействия техногенных динамических источников**

***Ограничения на территории придорожных полос от автомобильных дорог федерального и республиканского значения***

Запрещено размещениепо результатам осуществления градостроительных изменений следующих видов объектов:

* жилые здания.

***Ограничения на территории санитарно-защитных зон вдоль железнодорожных магистралей***

Запрещено размещениепо результатам осуществления градостроительных изменений следующих видов объектов:

* жилые здания;
* общественные здания (кроме зданий, связанных с обслуживанием пассажиров).

### 13.1.4.Ораничения в зонах воздействия от инженерных коммуникаций и объектов

***Охранные зоны***

Использование земельного участка и объекта капитального строительства, расположенного в границах охранных зон, устанавливается в соответствии с действующим законодательством.

***Санитарные разрывы***

Использование земельного участка и объекта капитального строительства расположенного в границах санитарного разрыва устанавливается в соответствии с действующим законодательством.

**13.1.5.Ограничения в санитарно-защитных зонах производственных предприятий и объектов специального назначения**

***На территории санитарно-защитных зон промышленных районов и предприятий*** *з*апрещено размещениепо результатам осуществления градостроительных измененийследующих видов объектов:

* жилые здания;
* ландшафтно-рекреационные зоны,
* зоны отдыха, курорты, санатории и дома отдыха,
* садоводства дачные участки и огороды;
* коттеджная застройка,
* комплексы водопроводных сооружений;
* спортивные сооружения, кроме объектов социального обслуживания предприятий;
* детские площадки,
* высшие и средние учебные заведения;
* детские дошкольные учреждения, школы;
* объекты по производству лекарственных средств, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;
* предприятия пищевой промышленности (в т.ч. оптовые склады);
* лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

Размещение новых объектов основных и условно разрешенных видов использования, в отношении которых устанавливаются санитарно-защитные зоны, допускается при условии не распространения границ санитарно-защитных зон за пределы границ соответствующей территориальной зоны.

При размещении объектов капитального строительства, в отношении которых устанавливаются санитарно-защитные зоны в границах территориальных зон жилого, общественно-делового и рекреационного назначения, санитарно-защитная зона может распространяться за пределы границ земельного участка не более чем на 15 метров, на территории которых находятся указанные объекты.

Границы санитарно-защитной зоны устанавливаются от источников химического, биологического и/или физического воздействия, либо от границы земельного участка, принадлежащего промышленному производству и объекту для ведения хозяйственной деятельности и оформленного в установленном порядке, до ее внешней границы в заданном направлении.

**13.2.Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, на территории зон с особыми условиями использования территорий требованиям охраны объектов исторического и культурного наследия**

**13.2.1.Ограничения градостроительных изменений на территории временной охранной зоны памятников градостроительства и архитектуры (ОГЗ) и памятников истории (ОЗИ)**

В соответствии с [законодательством](http://www.consultant.ru/online/base/?req=doc;base=LAW;n=89738;dst=100850) Российской Федерации, 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.

Необходимый состав зон охраны объекта культурного наследия определяется проектом зон охраны объекта культурного наследия.

Российским законодательством предусмотрены особенности проектирования и проведения землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ на территории объекта культурного наследия и в зонах охраны объекта культурного наследия:

1. Проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ на территории памятника или ансамбля запрещаются, за исключением работ по сохранению данного памятника или ансамбля и (или) их территорий, а также хозяйственной деятельности, не нарушающей целостности памятника или ансамбля и не создающей угрозы их повреждения, разрушения или уничтожения.

2. Режим использования земель и градостроительный регламент *в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности* устанавливаются с учетом следующих требований:

а) ограничение строительства, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия, в том числе касающееся размеров, пропорций и параметров объектов капитального строительства и их частей, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений;

б) ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, в том числе касающееся их размеров, пропорций и параметров, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений;

в) сохранение исторически сложившихся границ земельных участков, в том числе ограничение их изменения при проведении землеустройства, а также разделения земельных участков;

г) обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;

д) ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия, в том числе запрет или ограничение размещения рекламы, вывесок, построек и объектов (автостоянок, временных построек, киосков, навесов и т.п.), а также регулирование проведения работ по озеленению;

е) обеспечение пожарной безопасности объекта культурного наследия и его защиты от динамических воздействий;

ж) сохранение гидрогеологических и экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия;

з) обеспечение сохранности всех исторически ценных градоформирующих объектов;

и) иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия.

3. Режим использования земель и градостроительный регламент *в границах зоны охраняемого природного ландшафта* устанавливаются с учетом следующих требований:

а) запрещение или ограничение хозяйственной деятельности, строительства, капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей в целях *сохранения и восстановления композиционной связи* с объектом культурного наследия природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства;

б) обеспечение пожарной безопасности охраняемого природного ландшафта и его защиты от динамических воздействий;

в) сохранение гидрологических и экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности и восстановления (регенерации) охраняемого природного ландшафта;

г) сохранение и восстановление сложившегося в охраняемом природном ландшафте соотношения открытых и закрытых пространств в целях *обеспечения визуального восприятия* объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;

д) иные требования, необходимые для сохранения и восстановления (регенерации) охраняемого природного ландшафта.

4. В случае расположения на территории, подлежащей хозяйственному освоению, объектов культурного наследия, включенных в реестр, и выявленных объектов культурного наследия землеустроительные, земляные, строительные, мелиоративные, хозяйственные и иные работы на территориях, непосредственно связанных с земельными участками в границах территории указанных объектов, проводятся при наличии в проектах проведения таких работ разделов об обеспечении сохранности данных объектов культурного наследия или выявленных объектов культурного наследия, получивших положительные заключения государственной экспертизы проектной документации.

5. Физические и юридические лица, осуществляющие хозяйственную и иную деятельность на территории объекта культурного наследия, обязаны соблюдать режим использования данной территории, установленный в соответствии с [законодательством](http://www.consultant.ru/online/base/?req=doc;base=LAW;n=89738;dst=100850) Российской Федерации и законом соответствующего субъекта Российской Федерации.

6. Соблюдение режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах зон охраны объектов культурного наследия является обязательным при осуществлении градостроительной, хозяйственной и иной деятельности.

# **Графические материалы**

# **Приложение № 1**

# **Карта Градостроительного зонирования пос.Тельмана М 1:7000**

# **Приложение № 2**

# **Карта границ зон с особыми условиями использования территории пос.Тельмана 1:7000**

# **Приложение № 3**

# **Карта Градостроительного зонирования пос.Войскорово М 1:5000**

#

# **Приложение № 4**

# **Карта границ зон с особыми условиями использования территории пос.Войскорово 1:5000**