Приложение № 3

к решению Думы Пышминского городского округа

от 28 апреля 2017 г. № 290

Администрация Пышминского городского округа

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ПЫШМИНСКОГО**

**ГОРОДСКОГО ОКРУГА**

**Раздел 2.39. Градостроительное зонирование и градостроительные регламенты применительно к д. Пылаева**

**Содержание**

**Часть I. Градостроительное зонирование**………………………………………………………….2

Глава 1. Перечень территориальных зон ……………………………………………………………..2

Глава 2. Карта градостроительного зонирования…………………………………………………….2

**Часть II. Градостроительные регламенты**………………………………………………………...3

Глава 3. Условные обозначения, наименования территориальных зон, видов и

параметров разрешенного использования земельных участков и объектов

капитального строительства в пределах границ территориальных зон ……………………………3

Глава 4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных

участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции

объектов капитального строительства………………………………………………………………..6

Ж-1- зона индивидуальной усадебной жилой застройки ……………………………………………6

ОД(К) – зона общественно-деловая (комплексная)……………………………………………...…..7

СХ 1- зона сельскохозяйственного использования…………………………………………………..7

И-1 – зона водообеспечивающих объектов инженерной инфраструктуры………………………...7

Р-5 – зона озеленения общего пользования…………………………………………………………..8

С(УД) - Зона специального назначения размещения улично-дорожной сети……………………...8

ЗОП – зона общего пользования……………………………………………………………………....8

Глава 5. Ограничения на использование земельных участков и объектов

недвижимости в зонах с особыми условиями использования территории ………………………..9

Приложение. Карта градостроительного зонирования применительно к д. Пылаева

**Часть I. Градостроительное зонирование**

**Глава 1. Перечень территориальных зон**

Таблица 1

|  |  |
| --- | --- |
| Перечень зон, выделенных на Карте градостроительного зонирования применительно к д. Пылаева | |
| **Ж** | **Жилая зона** |
| **Ж - 1** | Зона жилых домов усадебного типа |
| **ОД** | **Общественно-деловая зона** |
| **ОД (К)** | Общественно-деловая зона (комплексная) |
| **СХ** | **Зона сельскохозяйственного использования** |
| **СХ-1** | Зона сельскохозяйственного использования |
| **И** | Зона объектов инженерной инфраструктуры |
| **И-1** | Зона водообеспечивающих объектов инженерной инфраструктуры |
| **Р** | Зона рекреационного назначения |
| **Р-5** | Зона озеленения общего пользования |
| **С** | **Зона специального назначения** |
| **С(УД)** | Зона специального назначения размещения улично-дорожной сети |
| **ЗОП** | **Зона общего пользования** |

**Глава 2. Карта градостроительного зонирования**

Карта градостроительного зонирования показывает расположение зон в пределах границ д. Пылаева, их границы и кодировку и составляет неотъемлемую часть настоящих Правил. Границы зон установлены по осям проездов, дорог, красным линиям улиц, линиям регулирования застройки, границам полос отвода линий коммуникаций, границе д. Пылаева, естественным природным рубежам, границам установленных зон ограничений (см. Приложение).

**Часть II. Градостроительные регламенты**

**Глава 3. Условные обозначения, наименования территориальных зон, видов и параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в пределах границ территориальных зон**

Таблица 2

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Обозначение**  **зон** | **Наименование**  **зон** | **Возможные сочетания видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства для отнесения их к одной территориальной зоне, определения функциональных подзон, параметров их планируемого развития и видов разрешенного использования** | | | | | |
| **Основной вид**  **разрешенного использования** | **Вспомогательный вид**  **разрешенного использования** | | | **Условно разрешенный**  **вид использования** | |
| **1** | **2** | **3** | **4** | | | **5** | |
| **Ж** | **Жилая зона** | **Застройка территории жилыми зданиями, встроено-пристроенными и отдельно стоящими объектами обслуживания, общественного питания и торговли, в том числе**: | | | | | |
| **Ж - 1** | **Зона жилых домов усадебного типа** | 1) для индивидуального жилищного строительства;  2) блокированная жилая застройка;  3) для ведения личного подсобного хозяйства. | 1) хозяйственные постройки (гараж, баня, теп-лицы, сараи, надворный туалет, локальные (индивидуальные) очистные сооружения, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы, навесы и т.п.);  2) стоянки автомобилей не более чем на 2 машины;  3) детские игровые площадки;  4) спортивные площадки;  5) хозяйственные площадки;  6) выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур;  7) отдельно стоящие объекты коммунального обслуживания жилой застройки (насосные ста-нции, водопроводы, теплотрассы, сети канали-зации, линии электропередач, трансформато-рные подстанции, газопроводы, газорегулято-рные пункты, линии связи, телефонные стан-ции и шкафы, площадки сбора мусора);  8) отдельно стоящие объекты обслуживания жилой застройки, в том числе: объекты быто-вого обслуживания, общественного питания и торговли, площадью не более 200 кв. м (кроме специализированных магазинов строительных материалов и магазинов по продаже ритуальных принадлежностей);  9) малые архитектурные формы;  10) объекты пожарной охраны (резервуары, противопожарные водоемы);  11) киоски, павильоны розничной торговли и обслуживания населения общей площадью не более 150 кв.м. | | | 1) индивидуальные жилые дома с местом приложения труда (со встроенными или пристроенными нежилыми помещениями различного функционального назначения сферы обслуживания);  2) объекты общественно-делового и коммунального назначения, с площадью участка не более 0.5 га;  3) объекты досуга;  4) сооружения связи;  5) встроенно-пристроенные объекты обслуживания, в том числе мини-детские сады, иные объекты дошкольного образования, медицинские кабинеты, мини-гостиницы, объекты общественного питания, торговли и иные объекты обслуживания общей площадью до 100 кв.м;  6) автостоянки у зданий и сооружений общественного назначения;  7) автомойки и салоны по обслуживанию легкового автотранспорта без постов окраски автомобилей. | |
| **ОД** | **Общественно-деловая зона** | **Застройка территории многофункциональными комплексными объектами (ОДК), в том числе:** | | | | | |
| **ОД (К)** | **Общественно-деловая зона (комплексная)**  выделена для определения правового режима земельных участков, обеспечения правовых условий их застройки и последующей эксплу-атации объектов капиталь-ного строительства, направленных на административные, коммерческие, общест-венные, культурные, обслуживающие виды использования, а также для формирования местных (локальных) центров районов,  микрорайонов и центров вдоль улиц с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций. | многофункциональные комплексы либо от-носительно компактно сосредоточенные объекты разного функционального назначения:  1) административные здания, офисы;  2) объекты культурно-бытового, социального и коммунального обслуживания;  3) объекты спортивного и развлекательного назначения;  4) жилые помещения в зданиях смешанного использования, на верхних этажах над помещениями, где разрешена коммерческая деятельность;  5) центры социального обслуживания населения;  6) библиотеки;  7) предприятия связи;  8) объекты торговли и общественного питания (кафе, закусочные, столовые);  9) рынки открытые, мини-рынки;  10) юридические учреждения;  11) отделения банков;  12) стоматологические кабинеты;  13) гостиницы;  14) объекты, связанные с отправлением культа;  15) учебные заведения среднего профессионального образования (филиалы);  16) клубы; | | 1) парки, скверы бульвары, площадки для проведения массовых мероприятий;  2) наземные стоянки автомобилей у общественных зданий;  3) киоски, павильоны розничной торговли и обслуживания населения общей площадью не более 150 кв. м;  4) малые архитектурные формы;  5) общественные туалеты;  6) объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающей разрешенные виды деятельности.  7) игровые площадки;  8) спортивные площадки;  9) аттракционы;  10) зеленые насаждения; | 1) многоквартирные жилые дома преимущественно с учреждениями обслуживания;  2) участковые пункты полиции;  3) сооружения для постоянного хранения транспортных средств;  4) индивидуальные жилые дома с приквартирными участками без возможности содержания скота и птицы; | | |
| **СХ** | **Зона сельскохозяйственного использования** | **Сельскохозяйственное использование** | | | | | |
| **СХ-1** | **Сельскохозяйственное использование** | 1) сенокошение;  2)выпас домашних сельскохозяйственных животных;  3) крестьянско-фермерские хозяйства;  4) ведение личного подсобного хозяйства;  5) пчеловодство;  6)коммунальное обслуживание, в том числе противопожарные водоемы, резервуары; | | 1. площадки для выгула собак; 2. вспомогательные сооружения для пчеловодства. | 1) обслуживание автотранспорта  2) площадки для занятия спортом (бего-вые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры и др.);  3) устройство троп и дорожек для пеших, велосипедных, лыжных прогулок; | | |
| **И** | **Зона объектов инженерной инфраструктуры** | **Застройка зоны предприятиями, зданиями и сооружениями, выполняющими функции инженерного обеспечения территорий, в том числе:** | | | | | |
| **И-1** | **Зона водообеспечивающих объектов инженерной инфраструктуры** | 1) водозаборные сооружения;  2) станции водоподготовки;  3) станции подъема;  4) водонапорные башни; | | 1) зоны санитарной охраны 1-го пояса;  2) объекты и сооружения инженерной инфраструктуры;  3) административно-хозяйственные здания. | | | Не подлежат установлению |
| **Р** | **Зона рекреационного назначения** | **Озелененные территории общего пользования выделяются для обозначения основных озелененных территорий общего пользования, не являющихся улично-дорожной сетью (парки, набережные, скверы, бульвары).** | | | | | |
| **Р-5** | **Зона озеленения общего пользования** | 1) территории озеленения общего пользования;  2) набережные, береговые полосы водных объектов;  3) прогулочные зоны и зоны отдыха;  4) обустройство мест для купания и лодоч-ных прогулок на водоемах (пляжи, пирсы);  5) обустройство мест для пикников;  6) устройство троп и дорожек для пеших, велосипедных, лыжных прогулок;  7) территории, не занятые в хозяйственной деятельности; | | 1) объекты инженерной инфраструктуры  2) размещение малых архитектурных форм; | | | Не подлежат установлению |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **С** | **Зона специального назначения** | **Размещение улично-дорожной сети** | | |
| **С (УД)** | **Зона специального назначения - размещение улично-дорожной сети** | 1) дороги, улицы, переулки, проезды, проходы. | 1) линейные объекты инженерной инфраструктуры  2) остановочные пункты общественного транспорта;  3) пожарные гидранты;  4) палисадники, примыкающие к домам;  5) временные объекты торговли и общественного питания (киоски, павильоны);  6) рекламные конструкции;  7) площадки для мусоросборников. | 1) киоски, павильоны розничной торговли и обслуживания населения общей площадью не более 150 кв. м; |
| **ЗОП** | **Зона общего пользования** | **Застройка и использование территории для прокладки линейных объектов транспортной и инженерной инфраструктуры в границах населенных пунктов** | | |
|  | Действие градостроительного регламента не распространяется на зону ЗОП. | 1) улицы, площади, проезды, проходы  2) подземные и наземные инженерные коммуникации всех видов;  3) участки озеленения общего пользования;  4) скверы, аллеи, сады;  5) детские и спортивные площадки общего пользования;  6) малые архитектурные формы. | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |

**Глава 4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. **Ж-1 -** зона индивидуальной усадебной жилой застройки

Таблица 3

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Виды параметров и единицы измерения | | Значения параметров применительно к основным разрешенным видам использования недвижимости | |
|  | | минимальные | максимальные |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Предельные параметры земельных участков на территориях жилой застройки |  |  |  |
| Площадь участка для индивидуального жилищного строительства:  - личное подсобное хозяйство  - индивидуальный жилой дом  - индивидуальный блокированный дом (на каждую квартиру, часть дома) | кв.м | 700  700  200 | 5000  2500  2500 |
| Площадь участка на реконструируемых территориях индивидуальной жилой застройки:  - индивидуальный жилой дом  - индивидуальный блокированный дом (на каждую квартиру, часть дома) | кв.м | 150  150 | 2500  2000 |
| Ширина участка вдоль фронта улицы  - личное подсобное хозяйство  - индивидуальный жилой дом  - индивидуальный блокированный дом (на каждую квартиру, часть дома) | м | 25  20  10 | 40  35  30 |
| Площадь земельных участков для выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур | кв.м | 50 | 600 |
| Предельные параметры разрешенного строительства в пределах участков |  |  |  |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка |  | - | 70% |
| Коэффициент плотности застройки |  | 0,6 | 0,6 |
| Отступ основных строений от передней границы участка (со стороны красной линии, улицы или проезда) | м | по линии застройки | 5 |
| Отступы строений от боковых границ участка:  - основного строения  - от постройки для содержания скота и птицы  - прочих строений (гараж, баня и пр.) | м  м  м | 3  4  1  0 – в случае блокировки строений | Не подлежат установлению |
| Расстояние от окон жилых помещений до хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках | м | 6 | Не подлежат установлению |
| Высота строений (до конька крыши) | м | - | 13,6 |
| Высота стен строений (до верха плоской кровли) | м | - | 9,6 |
| Расстояние от площадок для мусоросборников, предусматриваемых вдоль проезжей части улиц из расчета 1 контейнер на 10 домов (В случаях нового индивидуального жилищного строительства) | м | 15 от окон дома | 150 от входа в дом |

Примечание 1.

Формирование земельных участков посредством разделения исходного участка на несколько участков меньшего размера может быть осуществлено при условии, что площади вновь формируемых участков не будут меньше установленных для данной зоны минимальных показателей.

Примечание 2.

Допускаются отклонения от представленных в таблице показателей отступов строений от боковых и задних границ земельных участков при условии, что:

- имеется взаимное согласие владельцев земельных участков на указанные отклонения;

- расстояния между основными строениями (жилыми домами) равны или превышают 6 метров, а расстояния между вспомогательными строениями (хозяйственными постройками, гаражами и проч.) равны или превышают 2 метра (допускается также блокирование вспомогательных строений по границам земельных участков, при условии устройства брандмауэрных стен).

- соблюдаются нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках.

На земельном участке должны быть предусмотрены места для парковки автомобилей, принадлежащих гражданам, из расчета не менее:

- индивидуальный жилой дом: 1 машиноместо на жилую единицу

**2. ОД(К) -** общественно-деловая зона (комплексная)

Таблица 4

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Виды параметров и единицы измерения | | Значения параметров применительно к основным разрешенным видам использования недвижимости | |
|  | | минимальные | максимальные |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Предельные параметры земельных участков |  | не подлежат установлению | не подлежат установлению |
| площадь участка | м.кв. | - | - |
| длина участка | м | - | - |
| ширина участка | м | - | - |
| Предельные параметры разрешенного строительства в пределах участков |  |  |  |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка | % | - | 80 |
| Отступ основных строений от передней границы участка | м | 3 | 10 |
| Отступы строений от боковых границ участка | м | 3 | 10 |
| Отступ строений от задней границы участка | м | 3 | 10 |
| Предельное количество этажей | этаж | 1 | 2 |

Примечание 1.

Минимальный размер земельного участка должен обеспечивать полноценное использование земельного участка и эксплуатацию расположенного на нем объекта капитального строительства.

**3.СХ-1 –** зона сельскохозяйственного использования

Таблица 5

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Виды параметров и единицы измерения | | Значения параметров применительно к основным разрешенным видам использования недвижимости | |
|  | | минимальные | максимальные |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Предельные параметры земельных участков |  | не подлежат установлению | не подлежат установлению |
| площадь участка | м.кв. | - | - |
| длина участка | м | - | - |
| ширина участка | м | - | - |
| Предельные параметры разрешенного строительства в пределах участков |  |  |  |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка | % | - | 60 |
| Отступ основных строений от передней границы участка | м | 5 | не подлежат установлению |
| Отступы строений от боковых границ участка | м | 6 | не подлежат установлению |
| Отступ строений от задней границы участка | м | 6 | не подлежат установлению |
| Предельное количество этажей | этаж | 1 | 2 |

Примечание 1.

Минимальный размер земельного участка должен обеспечивать полноценное использование земельного участка и эксплуатацию расположенного на нем объекта капитального строительства

**4.И-1** Зона водообеспечивающих объектов инженерной инфраструктуры

Таблица 6

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Виды параметров и единицы измерения | | Значения параметров применительно к основным разрешенным видам использования недвижимости | |
|  | | минимальные | максимальные |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Предельные параметры земельных участков |  | не подлежат установлению | не подлежат установлению |
| площадь участка | м.кв. | - | - |
| длина участка | м | - | - |
| ширина участка | м | - | - |
| Предельные параметры разрешенного строительства в пределах участков |  |  |  |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка | % | - | 60 |
| Отступ основных строений от передней границы участка | м | 5 | не подлежат установлению |
| Отступы строений от боковых границ участка | м | 6 | не подлежат установлению |
| Отступ строений от задней границы участка | м | 6 | не подлежат установлению |
| Предельное количество этажей | этаж | 1 | не подлежат установлению |

Примечание 1.

Минимальный размер земельного участка должен обеспечивать полноценное использование земельного участка и эксплуатацию расположенного на нем объекта капитального строительства

**5. Р -5** Зонаозеленения общего пользования

Таблица 7

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Виды параметров и единицы измерения | | Значения параметров применительно к основным разрешенным видам использования недвижимости | |
|  | | минимальные | максимальные |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Предельные параметры земельных участков |  | не подлежат установлению | не подлежат установлению |
| площадь участка | м.кв. | - | - |
| длина участка | м | - | - |
| ширина участка | м | - | - |
| Предельные параметры разрешенного строительства в пределах участков |  |  |  |
| Площадь озеленения | % | - | 80 |
| Отступ основных строений от передней границы участка | м | не подлежат установлению | не подлежат установлению |
| Отступы строений от боковых границ участка | м | не подлежат установлению | не подлежат установлению |
| Отступ строений от задней границы участка | м | не подлежат установлению | не подлежат установлению |
| Предельное количество этажей | этаж | 1 | 1 |

Примечание 1.

Минимальный размер земельного участка должен обеспечивать полноценное использование земельного участка и эксплуатацию расположенного на нем объекта капитального строительства

**6. С(УД)** - зона специального назначения - размещение улично-дорожной сети

Действие градостроительного регламента не распространяется на зону С(УД).

Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

Предельные параметры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства объектов зоны не подлежат установлению.

**7. ЗОП -** зона общего пользования

Действие градостроительного регламента не распространяется на зону ЗОП.

Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

Предельные параметры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства объектов зоны не подлежат установлению.

**Глава 5. Ограничения на использование земельных участков и объектов недвижимости в зонах с особыми условиями использования территории**

Таблица 4

|  |  |
| --- | --- |
| **Перечень зон, дополнительно выделенных на схеме зонирования по видам ограничений хозяйственной деятельности.** | |
| В (З) | водоохранная зона реки, водоемов |
| **В (зп)** | прибрежная защитная полоса |
| **Бп** | береговая полоса |
| **СЗЗ** | санитарно-защитная зона |

5.1. **В (З)–** Водоохранная зона рек и водоемов

5.1.1. Назначениезоны **В (З)** – установление специального режима хозяйственной и иной деятельности, с целью предотвращения загрязнения, засорения, заиливания и истощения водного объекта, сохранения среды обитания объектов водного животного и растительного мира.

5.1.2. Нормативные правовые акты и документы**,** регламентирующие режим хозяйственной деятельности:

- Закон Российской Федерации «Об охране окружающей природной среды»;

- Закон Российской Федерации «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;

- Водный кодекс Российской Федерации.

5.1.3. В границах водоохранных зон запрещается:

1) использование сточных вод для удобрения почв;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

4) 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.

5.1.4. В границах водоохранных зон допускаются проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию и 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.

5.2. **В зп –** прибрежная защитная полоса

5.2.1.Все ограничения, указанные для **В (З**) водоохранной зоны распространяются на прибрежную зону и запрещается дополнительно:

1) распашка земель;

2) размещение отвалов размываемых грунтов;

3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

5.3. **Бп -** Береговая полоса

5.3.1. Береговая полоса находится в пределах водоохранных зон с соответственной необходимостью применения их регламентов.

5.3.2. По основному виду использования разрешается размещение:

1) Объекты общего пользования: парки, скверы, оборудованные пляжи, рыболовные площадки, причалы плавучих средств;

2) Озеленение, благоустройство.

5.3.3. В пределах указанной зоны запрещается:

1) установка ограждений, других сооружений, препятствующих свободному передвижению и пребыванию людей у водного объекта.

2) устройство стоянок и проездов автомобильного транспорта.

5.4. **СЗЗ**-Санитарно-защитная зона является обязательным элементом любого объекта, который является источником воздействия на среду обитания и здоровье человека.

5.4.1.Использование площадей СЗЗ осуществляется с учетом ограничений, установленных действующим законодательством и в соответствие их классам санитарной опасности согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Ширина санитарно-защитной зоны устанавливается с учетом санитарной классификации, результатов расчетов ожидаемого загрязнения атмосферного воздуха и уровней физических воздействий, а для действующих предприятий и натурных исследований.

Санитарно-защитная зона утверждается в установленном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации при наличии санитарно-эпидемиологического заключения о соответствии санитарным нормам и правилам.

5.4.2. Основной вид разрешенного использования: Древесно-кустарниковые насаждения устойчивые к загрязнению атмосферы и эффективные в очистке воздуха; газон, пешеходные зоны с твердым покрытием.

Рекомендуемые породы:

Деревья: алыча растопыренная, боярышники, вяз, груша уссурийская, дубы черешчатый и красный, ива, клён (кроме ясенелистного), липа, ольха, рябина, слива уссурийская, тополь берлинский, яблоня сибирская, ясень, сосна сибирская (кедр), сосна обыкновенная, лиственница сибирская

Кустарники: айва японская, барбарис, дёрен белый, калина, кизильник, лох узколистный, сирень, снежноягодник, спирея, форзиция (форсайтия), чубушник венечный (жасмин), шиповник морщинистый.

5.4.3. Вспомогательный (дополнительный) вид разрешенного использования: разрешается размещение предприятий меньшего класса вредности (кроме пищевых), пожарные депо, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, автозаправочные станции, здания управления, конструкторские бюро, поликлиники, общественные здания административного назначения; артезианские скважины для технического водоснабжения, инженерные сети и сооружения.

5.4.4. Разрешенный вид использования при выполнении особых условий:

В СЗЗ предприятий пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции допускается размещение пищевых объектов при исключении взаимного негативного воздействия.

Существующая жилая застройка с условием, что будут разработаны и утверждены Проекты санитарно-защитных зон, в соответствии с которым:

I-й вариант – сокращение границ СЗЗ и сохранение жилой зоны;

II-й вариант – отселение проживающих из пределов установленной СЗЗ согласно плана мероприятий по организации СЗЗ.

5.4.5. В границах санитарно-защитной зоны допускается размещать:

* сельхозугодья для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;
* предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство. 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;
* пожарные депо, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, автозаправочные станции, а также связанные с обслуживанием данного предприятия здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;
* нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны.

5.4.6. Запрещенный вид использования:

- объекты для проживания людей,

- коллективные или индивидуальных дачные и садово-огородные участки,

- предприятия по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм,

- склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; предприятия пищевых отраслей промышленности,

- оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов,

- комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;

- спортивные сооружения,

- парки,

- образовательные и детские учреждения,

- лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

5.4.7. Санитарно-защитная зона для предприятий IV, V классов должна быть максимально озеленена - не менее 60 % площади; для предприятий II и III класса - не менее 50 %; для предприятий, имеющих санитарно-защитную зону 1000 м и более - не менее 40 % ее территории с обязательной организацией полосы древесно-кустарниковых насаждений со стороны жилой застройки.

5.4.8. В СЗЗ предприятий пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции допускается размещение новых пищевых объектов при исключении взаимного негативного воздействия.

5.4.9. Санитарно-защитная зона или какая-либо ее часть не могут рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ санитарно – защитной зоны.

5.5. Из оборота изъяты земельные участки, занятые находящимися в федеральной собственности следующими объектами:

1) государственными природными заповедниками и национальными парками;

2) зданиями, сооружениями, в которых размещены для постоянной деятельности Вооруженные Силы Российской Федерации, другие войска, воинские формирования и органы (за исключением случаев, установленных федеральными законами);

3) зданиями, сооружениями, в которых размещены военные суды;

4) объектами организаций федеральной службы безопасности;

5) объектами организаций органов государственной охраны;

6) объектами использования атомной энергии, пунктами хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ;

7) объектами, в соответствии с видами деятельности которых, созданы закрытые административно-территориальные образования;

8) объектами учреждений и органов Федеральной службы исполнения наказаний;

9) воинскими и гражданскими захоронениями;

10) инженерно-техническими сооружениями, линиями связи и коммуникациями, возведенными в интересах защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации.

5.6. Ограничиваются в обороте находящиеся в государственной или муниципальной собственности следующие земельные участки:

1) в пределах особо охраняемых природных территорий;

2) из состава земель лесного фонда;

3) в пределах которых расположены водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности;

4) занятые особо ценными объектами культурного наследия народов Российской Федерации, объектами, включенными в Список всемирного наследия, историко-культурными заповедниками, объектами археологического наследия, музеями-заповедниками;

5) предоставленные для обеспечения обороны и безопасности, оборонной промышленности, таможенных нужд;

6) в границах закрытых административно-территориальных образований;

7) предназначенные для строительства, реконструкции и (или) эксплуатации (далее также - размещение) объектов морского транспорта, внутреннего водного транспорта, воздушного транспорта, сооружений навигационного обеспечения воздушного движения и судоходства, объектов инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования, а также автомобильных дорог федерального значения, регионального значения, межмуниципального значения или местного значения;

8) занятые объектами космической инфраструктуры;

9) расположенные под объектами гидротехнических сооружений;

10) предоставленные для производства ядовитых веществ, наркотических средств;

11) загрязненные опасными отходами, радиоактивными веществами, подвергшиеся биогенному загрязнению, иные подвергшиеся деградации земли;

12) расположенные в границах земель, зарезервированных для государственных или муниципальных нужд;

13) в первом и втором поясах зон санитарной охраны водных объектов, используемых для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения.

5.7. К зонам с особыми условиями использования территорий относятся также:

- охранные зоны электрических сетей, линий и сооружений связи, магистральных трубопроводов, гидрометеорологических станций, геодезических пунктов;

- охранные зоны заповедников, заказников, памятников природы;

- зоны охраны объектов культурного наследия;

- зоны охраняемых объектов железных дорог, автомобильных дорог, взрывоопасных объектов, запретных зон и районов;

- округа санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов;

- иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.7.1. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон округов санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов; зон охраняемых объектов железных дорог, автомобильных дорог, взрывоопасных объектов, запретных зон и районов; зон охраны объектов культурного наследия; охранных зон заповедников, заказников, памятников природы регламентируется соответствующими нормативно-правовыми документами Российской Федерации.

5.7.2. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон охраны электрических сетей, линий и сооружений связи, магистральных трубопроводов, гидрометеорологических станций, геодезических пунктов; зон охраны источников водоснабжения (ЗСО); водоохранных зон, обозначенных на картах настоящих Правил, определяется нормативными документами Российской Федерации применительно к соответствующим территориальным зонам, ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничения.