

Часть II Карты градостроительного зонирования

Статья 22 Карта градостроительного зонирования территории города Сорска

- 1 Карта градостроительного зонирования территории города Сорска.

**Статья 23 Тематические карты и схемы, применяемые для целей
регулирования землепользования и застройки города Сорска**

1 Наряду с картой градостроительного зонирования территории города Сорска, указанной в статье 22 настоящих Правил, для целей регулирования землепользования и застройки города Сорска, разработан комплект тематических карт и схем в составе материалов «Правила землепользования и застройки города Сорска», включающий в себя различные карты и схемы на территорию города Сорска.

Часть III Градостроительные регламенты

Глава 8 Градостроительные регламенты

Статья 24 Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории города Сорска

1 С учетом сложившейся планировки территории города Сорска и существующего землепользования, функциональных зон и параметров их планируемого развития, на территории города Сорска выделены следующие виды территориальных зон, определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации:

- жилые (предназначены для проживания населения);
- общественно-деловые (предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан);
- производственные (предназначены для размещения промышленных и коммунальных и складских объектов);
- инженерной и транспортной инфраструктур (предназначены для размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе сооружений и коммуникаций автомобильного и воздушного транспорта, связи);
- рекреационного назначения (территории заняты лесами, скверами, парками, садами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также территории, используемые и предназначенные для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом).
- специального назначения (территории заняты кладбищами, скотомогильниками, объектами размещения отходов потребления и иными объектами).

2 На территории города Сорска, в зависимости от характера застройки, выделены следующие виды **жилых зон**:

Ж1с - зона существующей застройки индивидуальными жилыми домами.

Ж1п - зона перспективной застройки индивидуальными жилыми домами.

Ж2с - зона существующей застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами.

Ж3с - зона существующей застройки среднеэтажными многоквартирными жилыми домами.

Ж4с - зона существующей застройки многоэтажными многоквартирными жилыми домами.

Ж4п - зона перспективной застройки многоэтажными многоквартирными жилыми домами.

Ж5 - зона перспективной жилой застройки.

3 В состав **общественно-деловых зон** включены:

ОД - общественно-деловая зона.

ОД1 - общественно-деловая зона учреждений образования.

ОД2 - общественно-деловая зона учреждений здравоохранения.

РН – зона объектов религиозного назначения.

4 Виды **производственных зон** установлены в зависимости от предусматриваемых видов использования и ограничений на использование данных территорий:

П1 - коммунально-складская зона (санитарно-защитная зона 50 м).

П2 - зона производственных объектов V класса (санитарно-защитная зона 50 м).

5 Виды **зон инженерной и транспортной инфраструктур** установлены в зависимости от видов транспорта и объектов их инфраструктуры:

А.Т - зона автомобильного транспорта.

В.Т - зона воздушного транспорта.

6 Виды **зон рекреационного назначения** установлены в соответствии с характером и интенсивностью использования данных территорий:

Р1 - зона природного ландшафта.

Р2 - зона отдыха.

Р3 - зона спортивно-оздоровительного назначения.

Р4 - зона парков и скверов.

7 **Зоны специального назначения** охватывают территории, использование которых несовместимо с использованием других видов территориальных зон, а также, использование которых невозможно без установления специальных норм и правил:

СН - зона специального назначения.

СН1 - зона объектов специального назначения III класса (санитарно-защитная зона 300 м).

8 В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации на территории города Покачи выделены следующие земли, на которые градостроительные регламенты, определенные настоящими Правилами, не устанавливаются:

ВФ - земли, покрытые поверхностными водами.

9 Градостроительные регламенты, определенные статьями 25-30 настоящих Правил, устанавливаются при условии перевода категорий земель, указанных в части 8 настоящей статьи Правил, в земли иных категорий.

10 Условие, обозначенное в части 9 настоящей статьи Правил, в том числе распространяется на указанные в части 8 настоящей статьи Правил земли, расположенные в границах населенных пунктов.

Статья 25 Градостроительные регламенты. Жилые зоны

Ж1с Зона существующей застройки индивидуальными жилыми домами

Ж1п Зона перспективной застройки индивидуальными жилыми домами

1 Зоны застройки индивидуальными жилыми домами выделены для обеспечения правовых условий формирования кварталов комфортного жилья с низкой плотностью застройки, посредством преимущественного размещения отдельно стоящих многоквартирных домов не выше двух этажей с приквартирными участками, блокированных жилых двухквартирных и многоквартирных домов не выше двух этажей с приквартирными участками, при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2 Основные виды разрешенного использования:

- многоквартирные жилые дома не выше двух этажей с приквартирными участками;
- блокированные двухквартирные и многоквартирные жилые дома с приквартирными участками.

Условно разрешенные виды использования:

- малоэтажные многоквартирные жилые дома не выше двух этажей без приквартирных участков;
- организации бытового обслуживания (пошивочные ателье, ателье по ремонту бытовой техники, часов, одежды, обуви, салоны красоты, парикмахерские, молочные кухни, химчистки (пункты приема))*;
- залы рекреации (с бассейном или без)*;
- библиотеки;
- аптеки;
- нотариальные конторы, юридические консультации*;
- гостиницы*;
- доходные дома*;
- офисы*;
- клубы многоцелевого и специализированного использования (с ограничениями по времени работы)*;
- компьютерные центры, интернет-кафе*;
- предприятия общественного питания (рестораны, кафе, бары, закусочные, столовые и иные подобные объекты, с количеством посадочных мест до 50)*;
- бани, банно-оздоровительные комплексы, спортзалы (при условии создания санитарно-защитной зоны не менее 50 м)*;
- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- магазины повседневного спроса*;
- кабинеты практикующих врачей*;
- амбулаторно-поликлинические организации*;
- объекты индивидуальной трудовой деятельности (парикмахерская, ремонт часов, обуви, ателье и т.д.)*;
- авторемонтные мастерские*;
- временные объекты*.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- сады, огороды, палисадники;
- дворовые постройки (мастерские, сараи, бани);
- сооружения, связанные с выращиванием цветов, фруктов, овощей (парники, теплицы, оранжереи и так далее);

- индивидуальные гаражи на приквартирных участках на 1-2 легковых автомобиля;
- встроенные в жилые дома гаражи на 1-2 легковых автомобиля;
- инженерные сети и сооружения;
- площадки для мусоросборников;
- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- скверы, аллеи.

Примечание: * В соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», в целях реализации решений Совета по содействию развитию малого и среднего предпринимательства при полномочном представителе президента РФ в УФО.

3 Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства зоны застройки индивидуальными жилыми домами:

- 1) площадь участка:
 - для индивидуальных жилых домов: - от 200 м² до 2000 м²;
 - минимальная - для блокированных жилых домов (из расчета на одну квартиру) - 75 м² (включая площадь застройки) и 30 м² (без застройки);
- 2) расстояние от границ землевладения до строения, а также между строениями:
 - 2.1) между фронтальной границей участка и основным строением – до 6 м;
 - 2.2) расстояние от основного строения до:
 - красной линии улицы не менее чем 5 м;
 - красной линии проездов не менее чем 3 м;
 - 2.3) расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м;
 - 2.4) от границ соседнего участка до:
 - основного строения – не менее 3 м;
 - хозяйственных и прочих строений – 1 м;
 - до постройки для содержания скота и птицы – 4 м;
 - открытой стоянки – 1 м;
 - отдельно стоящего гаража – 1 м;
 - стволов высокорослых деревьев – 4 м;

- стволов среднерослых деревьев – 2 м;
 - кустарников – 1 м;
- 2.5) расстояние от гаража до жилого дома, расположенного на соседнем земельном участке, не менее 6 м;
- 2.6) расстояние между хозяйственными постройками должно быть не менее 2 м;
- 2.7) от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений – в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89*, Санитарными правилами содержания территорий населенных мест (№ 4690-80) (СанПиН 42-128-4690-88);
- 2.8) допускается блокирование хозяйственных построек по границам земельных участков, при условии согласия домовладельцев и при устройстве брандмауэрных (противопожарных) стен.

Примечания:

- а) расстояния измеряются до наружных граней стен строений;
 - б) допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилого дома и в случаях, обусловленных историко-культурными охранными сервитутами, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению;
- 3) высота зданий:
- 3.1) для всех основных строений количество надземных этажей – до двух с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа и высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 9,6 м; до конька скатной кровли – не более 13,6 м;
- 3.2) для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 4 м; до конька скатной кровли – не более 7 м;
- 3.3) исключение: шпили, башни, флагштоки – без ограничения;
- 4) вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается;
- 5) ограничения, связанные с размещением оконных проемов, выходящих на соседние землевладения: расстояния от окон жилых помещений до

хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 6 м;

6) требования к ограждению земельных участков:

- ограждение усадебного участка обеспечивает изоляцию его от внешней среды и создает уют, в то же время оно не должно ухудшать ансамбля застройки, а выходящая на улицу часть ограждения должна отвечать повышенным архитектурным требованиям;
- со стороны улиц или проездов ограждения должны быть прозрачными высотой до 2 м;
- ограждения между соседними участками должны быть прореженными высотой до 2 м;
- ограждения, разделяющие земельные участки в пределах огородов должны быть выполнены в прозрачном исполнении (сетка рабица, штакетник);
- характер ограждения и его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы;
- если дом принадлежит на праве собственности нескольким совладельцам и земельный участок находится в их общем пользовании, допускается устройство только решетчатых или сетчатых (не глухих) заборов для определения внутренних границ пользования;

7) максимальный процент застройки для односемейных жилых домов - 60 %, для блокированных двухсемейных жилых домов - 75 %;

8) устройство и сооружение колодцев и каптажей родников, используемых для хозяйственных нужд и питьевого водоснабжения, выполняется на основании разрешения, выдаваемого органом архитектуры и градостроительства администрации города, и регламентируется санитарными правилами:

- колодцы следует размещать на расстоянии не менее 50 м от туалетов (уборных), выгребов, сетей канализации;
- выше по потокам возможных источников загрязнения, на не затопливаемых территориях;

- в центре участка обслуживания и не далее 100 м от жилищ потребителей воды;
 - колодцы должны быть оборудованы влаго-грызуно-непроницаемыми крышками;
 - вокруг колодца делается замок из глины или из суглинка на глубину 2 м, выполняется отмостка шириной 2 м;
 - верхняя часть колодца располагается на высоте не менее 0,8 м от поверхности земли;
- 9) требования к устройству надворных уборных (туалетов):
- рекомендуемая площадь надворной уборной (туалета) – 1,5 м²;
 - минимальное расстояние от уборной до жилого дома в пределах одного земельного участка – 12 м, до соседнего дома 20 м (данные расстояния не должны превышать 100 м), до колодца – 50 м;
 - рекомендуется блокирование уборной с постройкой для хранения топлива и инвентаря;
 - при устройстве уборной с выгребной ямой стенки последней должны быть уплотнены и хорошо изолированы, чтобы сквозь них в грунт не проникли нечистоты;
- 10) минимальное расстояние от выгреба до жилого дома – 3 м, до септика – 6 м, до колодца – 50 м;
- 11) при дровяном отоплении усадебных жилых домов расход дров за отопительный сезон в регионе составляет 30-40 м³ на квартиру в связи с чем следует устраивать пристроенный к хозблоку навес для хранения топлива площадью 10-12 м² с защитными решетчатыми стенами;
- 12) подъезды и въезды с прилегающих дорог на придомовые участки осуществляются путем устройства черезкюветных мостиков. Мостки устраиваются - путем укладки ж/б плит на бетонную основу, укладки металлической переливной трубы диаметром 300-500 мм (труба укладывается в бетонные оголовки или оголовки, устроенные из облицовочного керамического кирпича). Ширина мостка должна быть не менее 3,5 м.
- Не допускается устройство мостков из горбыля и другой древесины, а также использование в качестве оголовков переливных труб автомобильных покрышек;

- 13) нормы парковки:
 - для блокированного двухсемейного и многосемейного жилого дома 1 машиноместо на жилую единицу;
- 14) собственник или арендатор земельного участка, отведенного под жилой дом, обязан поддерживать в надлежащем виде озеленение и благоустройство придомовой территории и кюветной части дороги (от линии застройки до проезжей части): содержание газонов, палисадников, подъездных путей, разбивка клумб, чистка кюветов;
- 15) запрещается складирование мусора на придомовой территории и в кюветной части дорог, а также запрещается посадка огородных растений на придомовой территории. Мусороудаление путем вывоза мусора от площадок с контейнерами. Контейнеры устанавливаются на земельном участке застройщика. Площадка с контейнером должна быть заасфальтирована и иметь свободный доступ для служб по вывозу мусора. Минимальное расстояние от площадки с контейнером до жилых домов - 20 м;
- 16) собственник или арендатор земельного участка обязан принять меры к обеспечению устройства выезда с земельного участка до дороги тем же покрытием, каким покрыт участок автомобильной дороги;
- 17) запрещается выполнение вертикальной перепланировки придомовой территории без предварительного выполнения плана благоустройства, согласованного с органом архитектуры и градостроительства администрации города;
- 18) запрещается использование индивидуальных жилых домов под дачи и для временного сезонного проживания;
- 19) при возведении любых построек должны соблюдаться противопожарные расстояния между постройками, расположенными на одном и соседних участках в зависимости от степени огнестойкости возводимых построек;
- 20) размещение бань, саун допускается при условии канализования стоков.

Ж2с Зона существующей застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 3 этажей)

1 Зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов средней

плотности с размещением многоквартирных жилых домов этажностью до трех этажей, при соблюдении нижеприведенных видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

2 Основные виды разрешенного использования:

- многоквартирные жилые дома секционного типа до трех этажей;
- аптеки;
- отдельно стоящие магазины;
- отдельно стоящие магазины, магазины повседневного спроса*;
- многопрофильные учреждения дополнительного образования;
- спортивные площадки.

Условно разрешенные виды использования:

- блокированные двухквартирные жилые дома с приквартирными участками;
- одноквартирные жилые дома не выше двух этажей с приквартирными участками;
- организации бытового обслуживания (пошивочные ателье, ателье по ремонту бытовой техники, часов, одежды, обуви, салоны красоты, парикмахерские, молочные кухни, химчистки (пункты приема))*;
- бани, банно-оздоровительные комплексы, спортзалы (при условии создания санитарно-защитной зоны не менее 50 м)*;
- залы рекреации (с бассейном или без)*;
- нотариальные конторы, юридические консультации*;
- гостиницы;
- доходные дома*;
- офисы*;
- клубы многоцелевого и специализированного использования (с ограничениями по времени работы)*;
- компьютерные центры, интернет-кафе*;
- временные сооружения для мелкорозничной торговли (прилавки, киоски);
- объекты индивидуальной трудовой деятельности (парикмахерская, ремонт часов, обуви, ателье и т.д.)*;
- интернаты для престарелых, приюты, дома ребенка;
- объекты бытового обслуживания (пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники и иные объекты обслуживания)*;

- предприятия общественного питания (рестораны, кафе, бары, закусочные, столовые и иные подобные объекты, с количеством посадочных мест до 50)*;
- кабинеты практикующих врачей*;
- амбулаторно-поликлинические организации*;
- учреждения жилищно-коммунального хозяйства;
- площадки для выгула собак;
- авторемонтные мастерские*;
- временные объекты*.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- детские площадки, площадки для отдыха;
- физкультурно-оздоровительные сооружения;
- магазины товаров первой необходимости;
- открытые стоянки для временного хранения транспортных средств (гостевые и открытые);
- инженерные сети и сооружения;
- аллеи, скверы, бульвары.

Примечание: * В соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», в целях реализации решений Совета по содействию развитию малого и среднего предпринимательства при полномочном представителе президента РФ в УФО.

3 Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства зоны застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 3 этажей):

- 1) минимальная площадь земельного участка для блокированных жилых домов (из расчета на одну квартиру) – 75 м²;
- 2) минимальная площадь участка многоквартирного жилого дома – из расчета 19,3 м² на 1 человека;
- 3) высота зданий:
 - 3.1) для всех основных строений количество надземных этажей – до трех с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа и высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 11,6 м; до конька скатной кровли – не более 16 м;

- 3.2) для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 4 м; до конька скатной кровли – не более 7 м;
- 3.3) как исключение: шпили, башни, флагштоки – без ограничения;
- 4) предприятия обслуживания, входящие в основные виды разрешенного вида использования, размещаются в первых этажах многоквартирных жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что загрузка предприятий и входу для посетителей располагаются со стороны улицы;
- 5) максимальный процент застройки - 50 %;
- 6) мусороудаление должно производиться путем вывоза бытового мусора от площадок с контейнерами, расстояние от которых до границ участков жилых домов, детских учреждений, озелененных площадок должно быть не менее 25 м;
- 7) нормы парковки - 1 машиноместо на жилую единицу или 66 % от жилых единиц при сгруппированной парковке.

ЖЗс Зона существующей застройки среднеэтажными многоквартирными жилыми домами (3-4 этажа)

1 Зона застройки среднеэтажными многоквартирными жилыми домами выделена для формирования жилых районов средней плотности с размещением многоквартирных жилых домов в 3-4 этажа.

2 Основные виды разрешенного использования:

- многоквартирные жилые дома секционного типа в 3-4 этажа;
- клубы многоцелевого и специализированного использования (с ограничениями по времени работы)*;
- библиотеки, музеи;
- аптеки;
- выставочные залы;
- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- магазины (в том числе повседневного спроса)*;
- павильоны розничной торговли;
- предприятия общественного питания (рестораны, кафе, бары, закусочные, столовые и иные подобные объекты, с количеством посадочных мест до 50)*;

- помещения для занятий спортом;
- объекты индивидуальной трудовой деятельности (парикмахерская, ремонт часов, обуви, ателье и т.д.)*;
- организации бытового обслуживания (пошивочные ателье, ателье по ремонту бытовой техники, часов, одежды, обуви, салоны красоты, парикмахерские, молочные кухни, химчистки (пункты приема))*;
- отделения банков.

Условно разрешенные виды использования:

- жилые дома, имеющие параметры, отличающиеся от указанных требований к застройке в данной зоне;
- гостиницы*;
- доходные дома*;
- офисы*;
- компьютерные центры, интернет-кафе*;
- нотариальные конторы, юридические консультации*;
- бани, банно-оздоровительные комплексы, спортзалы (при условии создания санитарно-защитной зоны не менее 50 м)*;
- залы рекреации (с бассейном или без)*;
- кабинеты практикующих врачей*;
- амбулаторно-поликлинические организации*;
- авторемонтные мастерские*;
- временные объекты*.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- встроено-пристроенные объекты обслуживания;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- автостоянки для временного хранения индивидуальных автомобилей (гостевые и открытые);
- инженерные сети и сооружения;
- скверы, аллеи.

Примечание: * В соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», в целях реализации решений Совета по содействию развитию малого и среднего предпринимательства при полномочном представителе президента РФ в УФО.

3 Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства зоны застройки среднеэтажными многоквартирными жилыми домами (3-4 этажа):

- 1) минимальная площадь участка многоквартирного жилого дома из расчета $24,8 \text{ м}^2$ на 1 человека при уплотнении существующей застройки и $15,7 \text{ м}^2$ в проектируемой застройке;
- 2) предприятия обслуживания, входящие в основные виды разрешенного использования, размещаются в первых этажах многоквартирных жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что входы для посетителей предприятий обслуживания размещаются со стороны улицы, и имеется достаточно места для автостоянок временного хранения автотранспорта;
- 3) высота зданий:
 - 3.1) для жилых зданий количество надземных этажей – 3-4 с возможным использованием (дополнительно) мансардных этажей при условии соблюдения строительных норм и правил; высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 21 м; до конька скатной кровли – не более 23,5 м;
 - 3.2) как исключение: шпили, башни, флагштоки – без ограничения;
- 4) максимальный процент застройки 50 %;
- 5) мусороудаление должно производиться путем вывоза бытового мусора от площадок с контейнерами, расстояние от которых до границ участков жилых домов, детских учреждений, озелененных площадок должно быть не менее 25 м.

Ж4с Зона существующей застройки многоэтажными многоквартирными жилыми домами (5 этажей)

Ж4п Зона перспективной застройки многоэтажными многоквартирными жилыми домами (5 этажей)

1 Зоны застройки многоэтажными многоквартирными жилыми домами выделены для формирования жилых районов, с размещением многоквартирных жилых домов 5 этажей, повышенной плотности.

2 Основные виды разрешенного использования:

- многоквартирные жилые дома 5 этажей;
- клубы многоцелевого и специализированного использования (с ограничениями по времени работы)*;
- библиотеки, музеи;
- аптеки;
- выставочные залы;
- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- магазины (в том числе повседневного спроса)*;
- павильоны розничной торговли;
- предприятия общественного питания (рестораны, кафе, бары, закусочные, столовые и иные подобные объекты, с количеством посадочных мест до 50)*;
- помещения для занятий спортом;
- объекты индивидуальной трудовой деятельности (парикмахерская, ремонт часов, обуви, ателье и т.д.)*;
- организации бытового обслуживания (пошивочные ателье, ателье по ремонту бытовой техники, часов, одежды, обуви, салоны красоты, парикмахерские, молочные кухни, химчистки (пункты приема))*;
- отделения банков.

Условно разрешенные виды использования:

- жилые дома, имеющие параметры, отличающиеся от указанных требований к застройке в данной зоне;
- гостиницы*;
- доходные дома*;
- офисы*;
- компьютерные центры, интернет-кафе*;
- нотариальные конторы, юридические консультации*;
- бани, банно-оздоровительные комплексы, спортзалы (при условии создания санитарно-защитной зоны не менее 50 м)*;
- залы рекреации (с бассейном или без)*;
- кабинеты практикующих врачей*;
- амбулаторно-поликлинические организации*;
- авторемонтные мастерские*;
- временные объекты*.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- встроено-пристроенные объекты обслуживания;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- автостоянки для временного хранения индивидуальных автомобилей (гостевые и открытые);
- инженерные сети и сооружения;
- скверы, аллеи.

Примечание: * В соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», в целях реализации решений Совета по содействию развитию малого и среднего предпринимательства при полномочном представителе президента РФ в УФО.

3 Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства зон застройки многоэтажными многоквартирными жилыми домами (5 этажей):

- 1) минимальная площадь участка многоквартирного жилого дома из расчета 17,3 м² на 1 человека при уплотнении существующей застройки и 11,7 м² в проектируемой застройке;
- 2) предприятия обслуживания, входящих в основные виды разрешенного использования, размещаются в первых этажах многоквартирных жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что входы для посетителей предприятий обслуживания размещаются со стороны улицы, и имеется достаточно места для автостоянок временного хранения автотранспорта;
- 3) высота зданий:
 - 3.1) для жилых зданий количество надземных этажей – 5 этажей с возможным использованием (дополнительно) мансардных этажей при условии соблюдения строительных норм и правил;
 - 3.2) как исключение: шпили, башни, флагштоки – без ограничения;
- 4) максимальный процент застройки 50 %;
- 5) мусороудаление должно производиться путем вывоза бытового мусора от площадок с контейнерами, расстояние от которых до границ участков жилых домов, детских учреждений, озелененных площадок должно быть не менее 25 м.

Ж5 Зона перспективной жилой застройки

1 Зона перспективной жилой застройки предназначена для развития жилой застройки. Определение типа зоны производится на основании утвержденного генерального плана и утвержденной документации по планировке территории.

Статья 26 Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны

ОД Öffentlichно-деловая зона

1 Öffentlichно-деловая зона выделена для обеспечения правовых условий формирования центров населенных пунктов, где сочетаются административные и управленческие учреждения, объекты культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, образования и иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан, при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования земельных участков.

2 Основные виды разрешенного использования:

- административно-хозяйственные, деловые организации и учреждения;
- учреждения воспитания и образования;
- учреждения социального обеспечения;
- спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения;
- учреждения отдыха и рекреационные территории;
- аптеки;
- учреждения культуры и искусства;
- предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания;
- гостиницы;
- проектные организации;
- кредитно-финансовые учреждения и предприятия связи;
- библиотеки, архивы;
- офисы, конторы, компании и другие предприятия бизнеса;
- многоквартирные жилые дома.

Условно разрешенные виды использования:

- временные объекты торговли;
- рынки;
- залы аттракционов;
- общественные туалеты.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- автостоянки для временного хранения индивидуальных автомобилей (гостевые и открытые);
- площадки детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха;
- инженерные сети и сооружения;
- скверы, аллеи.

3 **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства общественно-деловой зоны:**

- 1) для жилых домов, имеющих выходы на магистральные улицы, количество жилых помещений предусматривается не более 10 % от общей площади первого этажа дома;
- 2) высота и размеры в плане зданий предприятий обслуживания должны соответствовать требованиям к застройке земельных участков жилой зоны, для которой организуется общественно-деловая зона;
- 3) площадь озеленения и благоустройства земельных участков – не менее 40 % территории;
- 4) максимальный процент застройки - 50 %;
- 5) мусороудаление должно производиться путем вывоза бытового мусора от площадок с контейнерами, расстояние от которых до границ участков жилых домов, детских учреждений, озелененных площадок должно быть не менее 25 м.

ОД1 Общественно-деловая зона учреждений образования

1 Общественно-деловая зона учреждений образования выделена для обеспечения правовых условий формирования комплексов учреждений образования на территории города. Собственники земельных участков, расположенных в этой зоне, могут использовать недвижимость в соответствии с приведенным ниже списком только после получения специальных согласований посредством публичных слушаний.

2 Условно разрешенные виды использования:

- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы общеобразовательные;
- высшие учебные заведения;
- средние специальные учебные заведения;
- учебно-лабораторные, научно-лабораторные корпуса, учебно-производственные мастерские;

- мастерские (художественные, скульптурные, столярные и др.);
- общежития;
- гостиницы, дома приёма гостей;
- библиотеки, архивы;
- информационные, компьютерные центры;
- спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны;
- спортивные площадки, стадионы, теннисные корты;
- клубы;
- музеи, выставочные залы;
- танцзалы, дискотеки;
- предприятия общественного питания (столовые, кафе, экспресс-кафе, буфеты);
- отделения связи;
- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- отделения, участковые пункты милиции;
- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 400 кв. м;
- общественные туалеты;
- объекты пожарной охраны;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- парковки;
- открытые автостоянки;
- инженерные сети и сооружения;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

ОД2 Общественно-деловая зона учреждений здравоохранения

1 Общественно-деловая зона учреждений здравоохранения выделена для обеспечения правовых условий формирования комплексов учреждений здравоохранения на территории города. Собственники земельных участков, расположенных в этой зоне, могут использовать недвижимость в соответствии с приведенным ниже списком только после получения специальных согласований посредством публичных слушаний.

2 Условно разрешенные виды использования:

- больницы, госпитали общего типа;
- научно-исследовательские, лабораторные корпуса;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- фельдшерско-акушерские пункты;
- профилактории;
- поликлиники;
- консультативные поликлиники;
- аптеки;
- станции скорой помощи;
- интернаты для престарелых и инвалидов;
- спортплощадки, теннисные корты;
- спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны;
- реабилитационные восстановительные центры;
- отделения связи; почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- магазины товаров первой необходимости;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли;
- объекты пожарной охраны;
- жилые дома для медицинского и обслуживающего персонала;
- общежития;
- специализированные жилые дома для больных, нуждающихся в постоянном медицинском наблюдении;
- парковки перед объектами оздоровительных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- отдельно стоящие или встроенные в здания гаражи;
- открытые автостоянки;
- предприятия общественного питания;
- объекты бытового обслуживания;
- инженерные сети и сооружения;
- зеленые насаждения.

РН Зона объектов религиозного назначения

1 Зона объектов религиозного назначения выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий объектов религиозного назначения на

территории города. Собственники земельных участков, расположенных в этой зоне, могут использовать недвижимость в соответствии с приведенным ниже списком только после получения специальных согласований посредством публичных слушаний.

2 Условно разрешенные виды использования:

- объекты, связанные с отправлением культа;
- объекты, сопутствующие отправлению культа;
- гостиницы, дома приезжих;
- жилые дома священнослужителей и обслуживающего персонала;
- аптеки;
- киоски, временные павильоны розничной торговли;
- хозяйственные корпуса;
- общественные туалеты;
- инженерные сети и сооружения;
- парковки.

Статья 27 Градостроительные регламенты. Производственные зоны

Производственные зоны выделены для обеспечения правовых условий формирования территорий, на которых осуществляется производственная деятельность с различными нормативами воздействия на окружающую среду и территорий для размещения коммунальных и складских объектов.

**III Коммунально-складская зона
(санитарно-защитная зона 50 м)**

1 Основные виды разрешенного использования:

- административные и общественные организации;
- офисы, конторы, организации различных форм собственности;
- залы, клубы, центры многоцелевого и специализированного назначения;
- предприятия коммунального хозяйства, склады, базы;
- сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств;
- предприятия по обслуживанию транспортных средств;
- гаражные стоянки;

- инженерные сети и сооружения;
- объекты пожарной охраны, пожарные депо.

Условно разрешенные виды использования:

- общежития, связанные с производством работ;
- спортивные сооружения;
- учебно-производственные корпуса и мастерские учреждений среднего специального и профессионального образования;
- автозаправочные станции;
- парки грузового автомобильного транспорта;
- рынки.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- почтовые отделения, телефонные, телеграфные станции;
- издательства и редакционные офисы с типографией;
- аптеки, амбулаторно-поликлинические учреждения;
- объекты бытового обслуживания;
- предприятия общественного питания (столовые, буфеты, кафе), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий.

2 Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства коммунально-складской зоны:

- 1) размещение новых и реконструкция существующих производственных предприятий должны производиться на основании предпроектных проработок и исследований либо проекта обоснования инвестиций, получивших положительные заключения в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;
- 2) максимальный процент застройки – 30 %;
- 3) площадь озеленения – не менее 60 % территории;
- 4) мусороудаление производится путем вывоза мусора спецавтотранспортом на свалку.

П2 Зона производственных объектов V класса
(санитарно-защитная зона 50 м)

1 Основные виды разрешенного использования:

- промышленные предприятия V класса;
- объекты складского назначения различного профиля;
- предприятия по обслуживанию транспортных средств;
- базы для хранения продукции и материалов;
- предприятия жилищно-коммунального хозяйства;
- инженерные сети и сооружения;
- сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств;
- объекты пожарной охраны, пожарные депо.

Условно разрешенные виды использования:

- общежития, связанные с производством работ;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
- магазины оптовой и розничной торговли;
- автозаправочные станции.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- объекты технического и инженерного обслуживания;
- административные здания, офисы, конторы организаций различных форм собственности;
- помещения обслуживающего персонала, охраны предприятий;
- спортивные сооружения, спортплощадки для работников предприятий;
- предприятия общественного питания (столовые, буфеты, кафе), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий.

2 Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства зоны производственных объектов V класса:

- 1) размещение новых и реконструкция существующих производственных предприятий должны производиться на основании предпроектных проработок и исследований либо проекта обоснования инвестиций, получивших положительные заключения в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;
- 2) максимальный процент застройки – 30 %;
- 3) площадь озеленения – не менее 60 % территории;

- 4) мусороудаление производится путем вывоза мусора спецавтотранспортом на свалку.

Статья 28 Градостроительные регламенты. Зоны транспортной инфраструктуры

Зоны транспортной инфраструктуры выделена для обеспечения правовых условий формирования земельных участков, обеспечивающих размещение сооружений транспорта (автомобильного, воздушного). Предоставленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе зон А.Т, В.Т только в случае, когда части территорий общего пользования, переведены в установленном порядке на основании проектов планировки (установления красных линий) из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

А.Т Зона автомобильного транспорта

1 К зоне автомобильного транспорта отнесены зоны автомобильных дорог, их конструктивных элементов и дорожных сооружений.

2 Основные виды разрешенного использования:

- автовокзалы и автостанции;
- предприятия общественного питания;
- магазины;
- автозаправочные станции;
- станции технического обслуживания;
- автомойки;
- инженерные сети и сооружения;
- предприятия по обслуживанию транспортных средств.

Условно разрешенные виды использования:

- объекты, связанные с содержанием, строительством, ремонтом сооружений и устройств автомобильного транспорта;
- объекты придорожного сервиса;
- виды использования, не нарушающие требования к содержанию земельных участков, предоставленных предприятиям, учреждениям и организациям автомобильного транспорта, а также земельные участки,

предоставленные для размещения шумозащитных инженерных сооружений и лесонасаждений;

- общественные туалеты.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств;
- газоны, цветники и элементы благоустройства.

В.Т Зона воздушного транспорта

1 К зоне воздушного транспорта отнесены объекты и территории эксплуатации объектов воздушного транспорта.

2 Основные виды разрешенного использования:

- аэропорты гражданской авиации и иные объекты воздушного транспорта;
- объекты, связанные с эксплуатацией, содержанием, строительством, реконструкцией, ремонтом, развитием наземных и подземных зданий, строений, сооружений и устройств воздушного транспорта.

Условно разрешенные виды использования:

- виды использования недвижимости, нарушающие требования к содержанию земельных участков, предоставленных предприятиям, учреждениям и организациям воздушного транспорта, а также земельные участки для размещения различных шумозащитных сооружений, устройств и лесонасаждений;
- предприятия общественного питания;
- общественные туалеты.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств;
- предприятия и учреждения по обслуживанию пассажиров;
- инженерные сети и сооружения;
- газоны, цветники и элементы благоустройства.

Статья 29 Градостроительные регламенты. Зоны рекреационного назначения

P1 Зона природного ландшафта

1 Зона природного ландшафта выделена для обеспечения правовых условий использования и сохранения существующего природного ландшафта и одновременно создания условий для отдыха населения.

2 Представленные для данной зоны градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны только в случае, когда части территорий общего пользования, переведены в установленном порядке на основании проектов планировки (установление красных линий) из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

3 Основные виды разрешенного использования:

- лесные массивы;
- древесно-кустарниковые насаждения;
- открытые луговые пространства;
- водоемы;
- набережные;
- лесопарки;
- санитарно-защитные зоны без размещения в них производственных объектов;
- пляжи;
- лыжные трассы, велосипедные и беговые дорожки и так далее.

Условно разрешенные виды использования:

- профилактории, санатории;
- кафе, закусочные и другие учреждения общественного питания;
- места для пикников;
- общественные туалеты.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- вспомогательные сооружения, связанные с организацией отдыха (беседки, скамейки и другие малые архитектурные формы);
- объекты пожарной охраны;
- инженерные сети и сооружения;
- площадки для мусоросборников;
- открытые стоянки для временного хранения транспортных средств.

4 Пределные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства зоны природного ландшафта:

№ п/п	Территории	Процент от общей площади, %
1	2	3
1	Древесно-кустарниковые насаждения, открытые луговые пространства, водоемы	93-97
2	Дорожно-транспортная сеть, спортивные и игровые площадки	2-5
3	Обслуживающие сооружения и постройки	2

P2 Зона отдыха

1 В состав зоны отдыха включаются территории, используемые населением для отдыха, лесопарки.

2 Основные виды разрешенного использования:

- парки, скверы, бульвары, активно используемые населением для отдыха;
- лыжные спортивные базы, кемпинги;
- пляжи;
- спортивные и игровые площадки;
- пункты общественного питания;
- пункты проката инвентаря;
- места палаточных городков;
- помещения обслуживающего персонала;
- детские площадки, площадки отдыха.

Условно разрешенные виды использования:

- павильоны розничной торговли;
- объекты пожарной охраны.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- открытые стоянки для временного хранения транспортных средств;
- мемориалы, памятники и другие скульптурные композиции;
- сооружения, связанные с организацией отдыха (кабинки для переодевания, беседки и другие малые архитектурные формы);
- инженерные сети и сооружения;
- общественные туалеты.

РЗ Зона спортивно-оздоровительного назначения

1 Зона спортивно-оздоровительного назначения предназначена для размещения территорий объектов и сооружений, необходимых для занятий туризмом, физической культурой и спортом.

2 Основные виды разрешенного использования:

- лыжные спортивные базы;
- биатлонные комплексы;
- спортивные комплексы;
- стадионы;
- кемпинги;
- санаторно-оздоровительные комплексы;
- спортивные школы;
- универсальные спортивные и развлекательные комплексы (с трибунами);
- пункты общественного питания;
- пункты проката игрового и спортивного инвентаря;
- скверы, парки;
- станции туристической деятельности.

Условно разрешенные виды использования:

- павильоны розничной торговли;
- объекты пожарной охраны.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- мемориалы, памятники и другие скульптурные композиции;
- сооружения, связанные с организацией отдыха (кабинки для переодевания, беседки, места для пикников и другие малые архитектурные формы);
- инженерные сети и сооружения;
- общественные туалеты;
- открытые стоянки для временного хранения транспортных средств.

Р4 Зона парков и скверов

1 Зона парков и скверов выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования земельных участков озеленения в целях проведения досуга населением.

2 Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны только в случае, когда части территорий общего пользования переведены в установленном порядке на основании проектов планировки (установление красных линий) из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

3 Основные виды разрешенного использования:

- зеленые насаждения общего пользования;
- набережные;
- вспомогательные сооружения набережных.

Условно разрешенные виды использования:

- летние кафе;
- павильоны розничной торговли;
- объекты пожарной охраны.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- объекты освещения;
- инженерные сети и сооружения;
- мемориалы, памятники и другие скульптурные композиции;
- сооружения, связанные с организацией отдыха (кабинки для переодевания, беседки, места для пикников и другие малые архитектурные формы);
- скамейки, беседки и другие малые архитектурные формы, связанные с организацией отдыха;
- общественные туалеты;
- открытые стоянки для временного хранения транспортных средств.

Статья 30 Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения

СН Зона специального назначения

1 Основные виды разрешенного использования:

- объекты специального назначения, не накладывающие ограничения на граничащие с ними земельные участки.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- инженерные сети и сооружения;
- сооружения, необходимые для функционирования объектов специального назначения.

**СН1 Зона объектов специального назначения V класса
(санитарно-защитная зона 50 м)**

1 Основные виды разрешенного использования:

- объекты специального назначения V класса.

Условно разрешенные виды использования:

- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- вспомогательные сооружения для обслуживания объектов специального назначения V класса;
- зеленые насаждения;
- инженерные сети и сооружения.

Глава 9 Установление режима использования земель в зонах ограничений и обременений

Статья 31 Характеристика зон ограничений и обременений использования земель города Сорска

1 В соответствии с законодательством Российской Федерации, Республики Хакасия нормативно-правовой базой действующей на территории города Сорска, выделены следующие виды зон с особыми условиями использования территории:

2 Охранные зоны – территории с особым режимом землепользования и природопользования, выделяемые вокруг особо ценных объектов, водных объектов, объектов историко-культурного и исторического наследия в целях их охраны и защиты от неблагоприятных антропогенных воздействий, а также вдоль линий связи электропередачи, магистральных трубопроводов, систем водоснабжения, земель транспорта для обеспечения нормальных условий эксплуатации и исключения возможности повреждения.

3 В соответствии с особенностями территории города Сорска в пределах границы города были установлены следующие виды охранных зон:

- В.З водоохранная зона, в пределах данной зоны установлена прибрежная защитная полоса В.31, на территории которой вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности;
- Э.С охранный зона электрических сетей;
- Л.С охранный зона линий и сооружений связи.

4 Санитарно-защитные зоны – территории, отделяющие объекты, являющиеся источниками выделения вредных веществ, запаха, повышенных уровней шума, вибрации, ультразвука, электромагнитных волн радиочастот, статистического электричества, ионизирующих излучений от жилой застройки.

5 На основании данных о наличии объектов вредного воздействия на прилегающую территорию в городе Сорске были установлены следующие виды санитарно-защитных зон:

- Т.И санитарно-защитная зона транспортных инфраструктур;
- П.П санитарно-защитная зона промышленных предприятий и коммунально-складских объектов;
- С.Н санитарно-защитная зона объектов специального назначения;

- 3.С.О зона санитарной охраны источников водоснабжения;
- 3.С.О1 зона санитарной охраны водопроводов.

Статья 32 Установление видов разрешенного использования земель в границах зон ограничений и обременений города Сорска

1 Конкретный состав и содержание ограничений и обременений использования земель города Сорска установлен в зависимости от назначения территории, получившей особый правовой режим и (или) от функционального назначения и параметров режимообразующих объектов.

2 Для поддержания проток рек в состоянии, соответствующем экологическим требованиям, для предотвращения загрязнения, засорения и истощения поверхностных вод установлена **водоохранная зона (В.3) и прибрежная защитная полоса (В.31)**, на территории которой введены дополнительные ограничения природопользования. Ширина водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы для реки Сора установлена в соответствии со статьей 65 Водного кодекса Российской Федерации.

3 Для обеспечения сохранности, создания нормальных условий эксплуатации электрических сетей на территории города Сорска установлена **охранная зона электрических сетей (Э.С)**.

Требования использования земель в границах охранных зон электрических сетей определяется «Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160.

4 Для обеспечения сохранности действующих кабельных и воздушных линий радиосвязи установлена **охранная зона линий и сооружений связи (Л.С)**.

Порядок использования земельных участков, расположенных в охранных зонах линий и сооружений связи и радиосвязи, регулируется земельным законодательством Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 09.06.1995 № 578 «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации», а также иными специальными нормами.

5 В целях обеспечения нормальной эксплуатации сооружений, устройств и других объектов транспорта на территории города Сорска установлена **санитарно-защитная зона транспортных инфраструктур (Т.И)**. Порядок установления данной

зоны, её размер и режим пользования определяется в соответствии с действующим законодательством для каждого вида транспорта.

5.1 На основании положения о землях транспорта, утвержденного постановлением Совета Министров СССР от 08.01.1981 № 24, были установлены охранные зоны в целях обеспечения безопасности взлета, посадки и других маневров воздушных судов. К ним относятся приаэродромные территории и входящие в них полосы воздушных подходов.

5.2 Жилую застройку необходимо отделять от железных дорог санитарно-защитной зоной согласно Нормам и Правилам проектирования отвода земель для железных дорог (ОСН 3.02.01-97), принятыми указаниями МПС РФ от 24.11.1997 № С-1360у и СНиП 2.07.01–89*.

6 На территории города Сорска установлены размеры **санитарно-защитных зон промышленных предприятий и коммунально-складских объектов (П.П)** в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержденными постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 № 74 для предприятий, их отдельных зданий и сооружений с технологическими процессами, потенциально опасными для человека, в зависимости от мощности и в соответствии с санитарной классификацией предприятий, производств и объектов.

7 В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» в целях соблюдения требуемых гигиенических нормативов установлена **санитарно-защитная зона объектов специального назначения (С.Н).**

8 В целях охраны от загрязнения источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены, установлена **зона санитарной охраны источников водоснабжения (З.С.О).** В соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов хозяйственно-питьевого назначения» от 24.04.2002 № 3399, утвержденных Главным государственным санитарным врачом Российской Федерации установлена зона санитарной охраны вокруг водозаборов, водопроводных сооружений и водопроводов хозяйственно-питьевого назначения.

9 **Зона санитарной охраны водопроводов (З.С.О1),** расположенных вне территорий водозабора представлена поясом строгого режима – санитарно-защитной полосой. Ширина санитарно-защитной полосы установлена в соответствии с

СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов хозяйственно-питьевого назначения» от 24.04.2002 № 3399, утвержденных Главным государственным санитарным врачом Российской Федерации.

Основные термины и определения, используемые в настоящих Правилах

Термины и определения, используемые в настоящих Правилах, применяются в следующем значении:

Автомобильная дорога - объект транспортной инфраструктуры, предназначенный для движения транспортных средств и включающий в себя земельные участки в границах полосы отвода автомобильной дороги и расположенные на них или под ними конструктивные элементы (дорожное полотно, дорожное покрытие и подобные элементы) и дорожные сооружения, являющиеся ее технологической частью, - защитные дорожные сооружения, искусственные дорожные сооружения, производственные объекты, элементы обустройства автомобильных дорог (в соответствии с Федеральным законом от 08.11.2007 № 257-ФЗ).

Арендаторы земельных участков – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды (в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации).

Блокированный жилой дом – здание квартирного типа, состоящее из двух и более квартир, каждая из которых имеет непосредственный выход на приквартирный участок (в соответствии со СНиП 2.08.01-89*).

Виды разрешенного использования недвижимости - виды деятельности, осуществлять которые на земельных участках и в расположенных на них объектах недвижимости разрешено при соблюдении настоящих Правил и иных нормативных правовых актов, технических нормативных документов.

Водоохранная зона – территории, которые примыкают к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира (в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации).

Встроенные, встроенно-пристроенные и пристроенные учреждения и предприятия – учреждения и предприятия, входящие в структуру жилого дома или другого объекта (в соответствии с СП 30-102-99).

Высота строения - расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши или до наивысшей точки конька скатной крыши.

Градостроительная деятельность – деятельность по развитию территории города, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства (в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации).

Градостроительная документация - документация о градостроительном планировании развития территорий и об их застройке (генеральный план города, проект черты города, проекты планировки, проекты межевания, проекты застройки и другие проекты).

Градостроительное зонирование – зонирование территории города в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов (в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации).

Градостроительный регламент – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а так же ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства (в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации).

Жилое здание секционного типа - здание, состоящее из одной или нескольких секций (в соответствии со СНиП 2.08.01-89).

Застройщик – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а так же выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта (в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации).

Земельный участок - часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами (в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации).

Землевладельцы – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения (в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации).

Землепользователи – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования (в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации).

Зоны с особыми условиями использования территорий – охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия, водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации (в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации).

Изменение недвижимости - изменение вида (видов) использования земельного участка или строения на нем, а также изменение их параметров (включая изменение размеров земельного участка) при подготовке и осуществлении строительства новых, реконструкции, перемещения или сноса существующих строений (сооружений), при осуществлении иных действий.

Инженерные изыскания – изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и земельных участков в их пределах, подготовки данных по обоснованию материалов, необходимых для территориального планирования, планировки территории и архитектурно-строительного проектирования (в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации).

Инженерная, транспортная и социальная инфраструктуры - комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование города.

Красные линии – линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации).

Линейные объекты – сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения),

трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации).

Межевание – работы по установлению на местности границ муниципальных образований и других административно-территориальных образований, границ земельных участков с закреплением таких границ межевыми знаками и определению их координат (в соответствии с «Методическими рекомендациями по проведению межевания объектов землеустройства»).

Многоквартирный жилой дом – жилой дом, квартиры которого имеют выход на общие лестничные клетки, коридоры, галереи и общий для всего дома земельный участок (в соответствии с рекомендациями по подготовке правил землепользования и застройки, Фонд «Институт экономики города»).

Недвижимость – земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства (в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации).

Обладатели сервитута – лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут) (в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации).

Общественный центр – территория для преимущественного размещения объектов обслуживания и осуществления различных общественных процессов (общение, отдых, торговля и др.) (в соответствии с СП 30-102-99).

Объект капитального строительства – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек (в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации).

Одноквартирный жилой дом – жилой дом, предназначенный для проживания одной семьи и имеющий приквартирный участок (в соответствии с СП 30-102-99).

Отклонения от Правил - санкционированное для конкретного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства (высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д.), обусловленное затруднениями или невозможностью использовать участок в соответствии с настоящими Правилами по причине его малого размера, неудобной конфигурации, неблагоприятных инженерно-геологических и иных характеристик.

Подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения - процесс, дающий возможность осуществления

подключения строящихся (реконструируемых) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, а также к оборудованию по производству ресурсов (в соответствии с постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 № 83).

Полоса отвода автомобильной дороги - земельные участки (независимо от категории земель), которые предназначены для размещения конструктивных элементов автомобильной дороги, дорожных сооружений и на которых располагаются или могут располагаться объекты дорожного сервиса (в соответствии с Федеральным законом от 08.11.2007 № 257-ФЗ).

Правила землепользования и застройки – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений (в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации).

Прибрежная защитная полоса – часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения землепользования, застройки и природопользования (в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации).

Придорожные полосы автомобильной дороги - территории, прилегающие с обеих сторон к полосе отвода автомобильной дороги, в границах которых устанавливается особый режим использования земельных участков (частей земельных участков) для обеспечения требований безопасности дорожного движения, а также нормальных условий реконструкции, капитального ремонта, ремонта, содержания автомобильной дороги, ее сохранности с учетом перспектив развития (в соответствии с Постановлением Республики Хакасия от 14.08.2008 № 269).

Приквартирный участок – земельный участок, примыкающий к дому (квартире) с непосредственным выходом на него (в соответствии с СП 30-102-99).

Подрядчик – физические или юридические лица, которые выполняют работы по договору подряда и (или) государственному контракту, заключаемым с заказчиком и (или) застройщиком в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. Подрядчики обязаны иметь лицензию на осуществление ими тех видов деятельности, которые подлежат лицензированию в соответствии с федеральным законом (в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации).

Проектная документация – документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения

строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства (в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации).

Процент застройки участка – выраженный в процентах показатель градостроительного регламента, показывающий какая максимальная часть площади каждого земельного участка, расположенного в соответствующей зоне, может быть занята зданиями, строениями и сооружениями (в соответствии с рекомендациями по подготовке правил землепользования и застройки, Фонд «Институт экономики города»).

Публичный сервитут – определяемое общественными интересами право ограниченного пользования чужой недвижимостью, установленное нормативными правовыми актами Российской Федерации, Республики Хакасия и города Сорска в случаях, если это определяется общественными интересами (в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации).

Разрешение на строительство – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации (в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации).

Разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости - использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, ограничения на использование недвижимости, установленные в соответствии с законодательством, а также сервитуты.

Реконструкция – изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей (далее - этажность), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения (в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации).

Секция жилого дома – часть здания, квартиры которой имеют выход на одну лестничную клетку непосредственно или через коридор, и отделенная от других частей здания глухой стеной (в соответствии со СНиП 2.08.01-89).

Сервитут – право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества (в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации).

Собственники земельных участков – лица, являющиеся собственниками земельных участков (в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации).

Строительные изменения недвижимости - изменения, осуществляемые применительно к земельным участкам, иным объектам недвижимости путем нового строительства, реконструкции, пристроек, сноса строений, земляных работ, иных действий, производимых на основании разрешения на строительство (за исключением незначительных действий особо поименованных соответствующими нормативными правовыми актами).

Строительство – создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства) (в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации).

Территориальное планирование – планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, зон с особыми условиями использования территорий (в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации).

Территориальные зоны – зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты (в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации).

Территории общего пользования – территории города, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары) (в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации).

Усадебный жилой дом – многоквартирный дом с приквартирным участком, постройками для подсобного хозяйства (в соответствии с СП 30-102-99).

Функциональные зоны – зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение (в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации).

Частный сервитут - право ограниченного пользования чужой недвижимостью, установленное договором между частными лицами (физическими или юридическими).

Этап строительства - строительство или реконструкция объекта капитального строительства из числа объектов капитального строительства, планируемых к строительству, реконструкции на одном земельном участке, если такой объект может быть введен в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно (то есть независимо от строительства или реконструкции иных объектов капитального строительства на этом

земельном участке), а также строительство или реконструкция части объекта капитального строительства, которая может быть введена в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно (то есть независимо от строительства или реконструкции иных частей этого объекта капитального строительства) (в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 05.03.2007 № 145).
