Внесение изменений в части

ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

муниципального образования Копнинское сельское поселение

Собинского района Владимирской области

Правила землепользования и застройки (далее – Правила) являются нормативным правовым актом органа местного самоуправления, разработанным в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным Законом "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации и Владимирской области, Уставом муниципального образования Копнинское сельское поселение, а также с учетом положений нормативных документов, определяющих его основные направления социально-экономического и территориального развития, охраны и использования объектов культурного наследия, окружающей среды и природных ресурсов.

Настоящие Правила применяются наряду с техническими регламентами, нормативами и стандартами, установленными уполномоченными органами в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, надежности сооружений, сохранения окружающей природной и культурно-исторической среды, иными обязательными требованиями.

Правила обязательны для всех субъектов градостроительной деятельности на территории муниципального образования Копнинское сельское поселение Собинского района Владимирской области.

Настоящие изменения в проект Правил землепользования и застройки муниципального образования Копнинское сельское поселение вносятся в соответствии с обращениями граждан.

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

# И КАРТОГРАФИЧЕСКИЕ ДОКУМЕНТЫ

Схема градостроительного зонирования, схема границ санитарно-защищенных зон, водоохранных зон и зон санитарной охраны и схема зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия показаны в приложении к настоящим Правилам.

В регламентах перечислены все возможные виды использования территории, вытекающие из функционального назначения конкретного вида территориальных зон, определенного генпланом сельского поселения или сложившейся ситуацией.

Территориальным зонам одного вида, расположенным в разных частях сельского поселения, адресован один вид регламента целевого использования.

В регламентах выделены три вида использования по степени разрешения относительно главной функции:

**"Основной"** – основной вид (объекты недвижимости, предназначенные для реализации главной функции);

**"Вспомогательный"** – вспомогательный вид использования, сопутствующий основной функции и осуществляемый вместе с ней;

**"Условно разрешенный"** – условно разрешенный вид, требующий специального согласования или вынесения на обсуждение населения.

Для всех видов территориальных зон к вспомогательным видам использования (кроме перечисленных в градостроительных регламентах основных и условно разрешенных) относятся:

- объекты, технологически связанные с объектами основных и условно разрешенных видов использования или обеспечивающие их безопасность, в том числе противопожарную, в соответствии с нормативно-техническими документами;

- объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло- газо- водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования,

Размещение объектов вспомогательных видов разрешенного использования, разрешается при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством.

П – ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ

Производственные зоны выделены с целью развития существующих и планируемых территорий, предназначенных для формирования комплексов производственных, коммунальных предприятий, размещения объектов делового и административного назначения, ограниченного числа объектов обслуживания, связанных непосредственно с обслуживанием производственных и промышленных предприятий и развития инженерной и транспортной инфраструктуры.

Реконструкция производственных объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

#### **П–4 - Зоны предприятий, производств и объектов с ориентировочной СЗЗ в соответствии с классификацией 100 м (IV класс)**

1. Зоны П-4 выделены для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз IV класса санитарной классификации с размером санитарно-защитной зоны 100 м. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения санитарных требований.
2. Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов капитального строительства, которые имеют вид, виды использования, не разрешенные для данной территориальной зоны, либо те, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в зонах с особыми условиями использования территорий, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов
3. Размер расчетной санитарно-защитной зоны для предприятий IV класса опасности может быть изменен Главным государственным санитарным врачом Владимирской области или его заместителем в порядке, определенном СаНПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03“Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов”.
4. В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания, спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.
5. Плотность застройки земельного участка производственного объекта определяется в процентах как отношение площади застройки к площади объекта в ограде (или при отсутствии ограды- в соответствующих условных границах) .
6. В случае, если использование производственных объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.
7. Видам разрешенного использования земельных участков территориальной зоны предприятий, производств и объектов с ориентировочной СЗЗ в соответствии с классификацией 100 м (IV класс), выделенной по градостроительному зонированию, в наибольшей степени соответствуют виды разрешенного использования земельных участков по приказу Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 г. N 540 (c изменениями в редакции на 30.09.2015г. N709) “Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков” (далее Классификатор), приведенные в

Таблице 36-12.

**Виды разрешенного использования земельных участков территориальной зоны предприятий, производств и объектов с ориентировочной СЗЗ в соответствии с классификацией 100 м (IV класс) “П-4”**

Таблица 36-12

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Виды разрешенного использования по Классификатору | | Описание вида разрешенного использования земельного участка |
| Наименование | Код |
| **Основные виды разрешенного использования территориальной зоны П-4** | | | |
| 1 | Производственная деятельность | 6.0 | Размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом |
| 2 | Служебные гаражи | 4.9 | Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 3.0](#sub_1030), [4.0](#sub_1040), а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо |
| 3 | Хранение автотранспорта | 2.7.1 | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 4.9](#sub_1049) |
| 4 | Коммунальное обслуживание | 3.1 | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередачи, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) |
| 5 | Деловое управление | 4.1 | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) |
| 6 | Общественное питание | 4.6 | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) |
| 7 | Склады | 6.9 | Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов |
| **Условно разрешенные виды использования**  **территориальной зоны П-4** | | | |
| 1 | Пищевая промышленность | 6.4 | Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий |
| 2 | Строительная промышленность | 6.6 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции |
| 3 | Ветеринарное обслуживание | 3.10 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека. |
| 4 | Связь | 6.8 | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1 |
| 5 | Бытовое обслуживание | 3.3 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) |
| 6 | Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий |
| 7 | Рынки | 4.3 | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв.м |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования территориальной зоны П-4** | | | |
|  | Производственная деятельность | 6.0 | Площадки для хозяйственных целей,  Зеленые насаждения на территории предприятия и в границах санитарно-защитных зон,  Открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей,  Автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей,  противопожарные водоемы,  Питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;  Проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий;  Предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;  Помещения обслуживающего персонала;  Специализированные магазины оптовой, мелкооптовой, розничной торговли по продаже товаров собственного производства. |
|  | Деловое управление | 4.1 | Административно-офисные здания, здания и сооружения, технологически связанные с основным видом разрешенного использования |
|  | Общественное питание | 4.6 | Предприятия общественного питания, обслуживающие работников производственной зоны |
|  | Магазины | 4.4 | Объекты розничной торговли, обслуживающие работников предприятий основных, условно разрешенных и вспомогательных видов использования и посетителей предприятий |
|  | Здравоохранение | 3.4 | Пункты оказания первой медицинской помощи |
|  | Коммунальное обслуживание | 3.1 | Объекты инженерно-технического обеспечения и транспортного обслуживания, необходимые для обслуживания объектов основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования |

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

#### Размеры земельных участков определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования.

#### Максимальный размер площадки производственного предприятия -25 га.

#### Минимальные показатели плотности застройки земельных участков производственных объектов принимаются в соответствии с приложением “В” СП 18.13330.2011 “Генеральные планы промышленных предприятий”, минимальная плотность застройки определяется с учетом требований СНиП -89-80\* "Генеральные планы промышленных предприятий" в соответствии с отраслевой принадлежностью предприятия

#### Максимальный процент плотности застройки-60%.

#### Коэффициент плотности застройки участка составляет не более 1,8.

Минимальные отступы от границ земельных участков формируются на основании действующих строительных, экологических, санитарно-эпидемиолоических, противопожарных и иных правил (нормативов), в том числе настоящих Правил- минимальное расстояние до границ земельных участков регламентируется документацией по планировке территории, санитарно-бытовыми условиями, требованиями технических регламентов (но не менее 6.0 м).

Архитектурные решения следует принимать с учетом градостроительных, климатических условий территории строительства и характера окружающей застройки.

Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается, а определяется проектной документацией, документацией по планировке территории.

Предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка, в случае если значение не указано на схеме границ действия градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений и сооружений настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается, а определяется документацией по планировки территории и проектной документацией.

#### В зоне необходимо предусматривать 100-процентную обеспеченность машино-местами для хранения и парковки легковых автомобилей и других транспортных средств в границах отведенного под застройку участка.

Предельная высота конструкций, ограждающих участок (забор) устанавливается на основании расчетов для защиты от шума, вибрации, электромагнитного поля (ЭМП) и др, но не менее 2,0 м.

Расстояния между зданиями, сооружениями (в зависимости от степени огнестойкости и категории производств), в том числе инженерными сетями, следует принимать на основании действующих федеральных строительных правил.

Иные показатели, не учтенные настоящими Правилами, применяются в соответствии с действующими федеральными и региональными нормативами.

#### Размер санитарно-защитной зоны: для предприятий IV класса опасности -100м, для предприятий V класса опасности - 50м.

#### Гаражи следует размещать группами, на специальных территориях, с соблюдением действующих противопожарных нормативов и требований безопасности движения пешеходов и транспортных средств. Предпочтительно размещение гаражей в гаражно-строительных кооперативах. Максимальное количество этажей -2.

#### Собственники промышленных предприятий и производственных объектов, оказывающих негативное воздействие на существующие жилые, дачные дома, садовые строения обязаны разработать мероприятия по снижению такого негативного воздействия (мероприятия разрабатываются в составе проекта организации санитарно-защитной зоны предприятия, относящегося по СаНПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 “Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов” к соответствующему классу опасности).

#### На территории производственной зоны допускается размещать

#### рынки только промышленных товаров.

Площадь участков, предназначенных для озеленения территории предприятия, следует определять из расчета 3кв.м на одного работающего в наиболее многочисленной смене. Предельный размер участков, предназначенных для озеленения территории, не менее 15% площадки предприятия. Расстояние от зданий до ствола деревьев – не менее 5 м, кустарников –не менее 1,5 м. Для озеленения территории производственной зоны следует применять местные виды древесно-кустарниковых растений с учетом их санитарно-защитных и

декоративных свойств и устойчивости к вредным веществам. Существующие древесные насаждения следует по возможности сохранять. В пределах нормативных противопожарных расстояний посадка деревьев хвойных пород не допускается.

#### Минимальная площадь озеленения санитарно-защитных зон- 60% территории.

#### Объекты розничной торговли могут размещаться в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных помещениях, а также во временных сооружениях. Размеры земельных участков определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования. Минимальное расстояние до границы соседнего земельного участка -3 м.

#### Максимальное количество этажей - 3.

#### Максимальный процент застройки земельных участков торговых комплексов-60%.

#### Максимальный процент застройки земельных участков объектов розничной торговли-80%.

Иные показатели, не учтенные настоящими Правилами, применяются в соответствии с действующими федеральными и региональными нормативами.

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

В случае, если земельный участок расположен в границах зоны с особыми условиями использования территорий (охранные; технические зоны объектов инженерного обеспечения; санитарно-защитные зоны; зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры); объекты культурного наследия народов Российской Федерации; водоохранные зоны; береговые полосы; зоны охраны источников питьевого водоснабжения; зоны охраняемых объектов; иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, техническими регламентами, инструкциями и иными нормативно-правовыми документами), правовой режим использования и застройки указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в нормативных актах Российской Федерации, технических регламентах, Статье 37 настоящих Правил , при этом более строгие

требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие (См. карту границ зон с особыми условиями использования территории и территорий объектов культурного наследия).