



СОВЕТ ДЕПУТАТОВ ГУБКИНСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА  
БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПЕРВОЕ ЗАСЕДАНИЕ ТРЕТЬЕЙ СЕССИИ СОВЕТА ВТОРОГО СОЗЫВА

**Р Е Ш Е Н И Е**

от 25 декабря 2012 года

№ 9-нпа

О Правилах землепользования и застройки  
Губкинского городского округа

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Уставом Губкинского городского округа, а также с учетом протоколов публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний Совет депутатов

р е ш и л:

1. Утвердить Правила землепользования и застройки Губкинского городского округа, включающие в себя:
  - Порядок применения Правил землепользования и застройки;
  - Градостроительные регламенты;
  - Карту градостроительного зонирования территории Губкинского городского округа;
  - Карту градостроительного зонирования территории. Город Губкин;
  - Карту градостроительного зонирования территории. Село Ивановка;
  - Карту градостроительного зонирования территории. Село Вислая Дубрава;
  - Карту градостроительного зонирования территории. Села: Бобровы Дворы, Юшково, Шорстово;
  - Карту градостроительного зонирования территории. Село Уколово;
  - Карту градостроительного зонирования территории. Село Чуево;
  - Карту градостроительного зонирования территории. Централизованная рекреационная зона, район села Солнцево;
  - Карту градостроительного зонирования территории. Село Архангельское. Централизованная рекреационная зона;

- Карту градостроительного зонирования территории. Село Осколец. Централизованная рекреационная зона;
- Карту градостроительного зонирования территории. Село Никаноровка;
- Карту градостроительного зонирования территории. Село Скородное;
- Карту градостроительного зонирования территории. Село Сергиевка;
- Карту градостроительного зонирования территории. Село Теплый Колодезь;
- Карту градостроительного зонирования территории. Село Толстое;
- Карту градостроительного зонирования территории. Село Юрьевка;
- Карту градостроительного зонирования территории. Село Коньшино;
- Карту градостроительного зонирования территории. Село Сапрыкино;
- Карту градостроительного зонирования территории. Село Заломное;
- Карту градостроительного зонирования территории. Село Кладовое;
- Карту градостроительного зонирования территории. Поселок Троицкий;
- Карту градостроительного зонирования территории. Село Долгое;
- Карту градостроительного зонирования территории. Сёла Истобное, Мелавое, Богословка, Хворостянка, Дальняя Ливенка.

2. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

Глава администрации  
Губкинского городского округа



А.Кретов

Утверждены  
решением первого заседания  
третьей сессии Совета депутатов  
Губкинского городского округа  
второго созыва  
от 25 декабря 2012 года № 9-нпа

## **ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГУБКИНСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА**

### **Раздел I. Порядок применения Правил землепользования и застройки Губкинского городского округа и внесения в них изменений**

#### **Глава 1. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления Губкинского городского округа**

##### **1. Общие положения**

1. Настоящие Правила землепользования и застройки Губкинского городского округа (далее - Правила) в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» вводят в Губкинском городском округе систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании - делении всей территории в границах муниципального образования Губкинский городской округ на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон, в целях:

- создания условий для устойчивого развития территории Губкинского городского округа, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- создания условий для планировки территории городского округа;
- обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- регулированию землепользования и застройки на территории городского округа органами местного самоуправления Губкинского городского округа;
- подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления Губкинского городского округа;
- проведению публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- изменению видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
- предоставлению разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- внесению изменений в настоящие Правила;
- регулированию иных вопросов землепользования и застройки.

3. Настоящие Правила применяются наряду с:

- техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с действующим законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;
- иными муниципальными правовыми актами Губкинского городского округа по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

4. В настоящих Правилах используются понятия, установленные Градостроительным кодексом Российской Федерации.

5. Настоящие Правила применяются на всей территории Губкинского городского округа и обязательны для исполнения физическими и юридическими лицами, органами местного самоуправления, осуществляющими градостроительную деятельность на территории городского округа.

6. Настоящие Правила являются общедоступными для всех субъектов градостроительных отношений.

7. Настоящие Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов и размещению на официальном сайте органов местного самоуправления Губкинского городского округа в сети Интернет.

8. Управление архитектуры и градостроительной политики администрации Губкинского городского округа обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всех заинтересованных лиц.

## **2. Полномочия органов местного самоуправления Губкинского городского округа по вопросам регулирования землепользования и застройки**

1. Органами местного самоуправления муниципального образования Губкинский городской округ, осуществляющими деятельность по регулированию землепользования и застройки, являются: представительный орган местного самоуправления - Совет депутатов Губкинского городского округа, Глава администрации Губкинского городского округа, исполнительно - распорядительный орган местного самоуправления - администрация Губкинского городского округа.

2. Совет депутатов Губкинского городского округа в области землепользования и застройки территории Губкинского городского округа осуществляет следующие полномочия:

- утверждает Правила землепользования и застройки Губкинского городского округа;
- утверждает внесение изменений в Правила землепользования и застройки Губкинского городского округа;
- утверждает нормативы градостроительного проектирования городского округа;
- принимает решение о развитии застроенной территории городского округа;
- осуществляет иные полномочия в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3. Глава администрации Губкинского городского округа в области землепользования и застройки территории Губкинского городского округа осуществляет следующие полномочия:

- принимает решения о подготовке проекта муниципального правового акта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки Губкинского городского округа;
- назначает проведение публичных слушаний по вопросам изменения вида разрешенного использования земельных участков в случаях, предусмотренных федеральным законодательством;
- принимает решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения;
- дает разрешение на отклонение от установленных предельных параметров земельного участка и разрешенного строительства с учетом результатов публичных слушаний;
- принимает решение об утверждении документации по планировке территории городского округа или об отклонении такой документации;
- осуществляет иные полномочия в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4. Администрация Губкинского городского округа в области землепользования и застройки территории Губкинского городского округа осуществляет следующие полномочия:

- разрабатывает проекты планировки территорий;
- разрабатывает и утверждает градостроительные планы земельных участков;
- выдает разрешения на проведение земляных работ, строительство (реконструкцию) и на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию на территориях городского округа;
- утверждает акты о предварительном согласовании места размещения объекта капитального строительства, осуществляет резервирование и изъятие земель для муниципальных нужд в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Белгородской области, муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления Губкинского городского округа;
- заключает договоры о развитии застроенной территории;
- создает и ведет информационную систему обеспечения градостроительной деятельности на территории городского округа;
- осуществляет иные полномочия в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки территории Губкинского городского округа (далее - Комиссия) является постоянно действующим совещательным органом при администрации Губкинского городского округа и создается для подготовки проекта Правил, внесения изменений в указанные Правила и решения иных вопросов, связанных с застройкой и землепользованием территории Губкинского городского округа в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Белгородской области.

Комиссия создается и осуществляет свою деятельность в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом Российской Федерации, действующим законодательством Российской Федерации и Белгородской области.

## **Глава 2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории Губкинского городского округа физическими и юридическими лицами**

1. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков в соответствии с градостроительными регламентами, установленными настоящими Правилами для каждой территориальной зоны,

при условии соблюдения требований технических регламентов.

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

3. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию.

4. Содержание и порядок направления заявления о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства определяется в соответствии с Административным регламентом предоставления муниципальной услуги "Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства".

5. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях в порядке, установленном главой 4 настоящих Правил.

6. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, Глава администрации Губкинского городского округа принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов и размещается на официальном сайте органов местного самоуправления Губкинского городского округа в сети Интернет.

### **Глава 3. Подготовка документации по планировке территории Губкинского городского округам органами местного самоуправления**

1. Подготовка документации по планировке территории Губкинского городского округа осуществляется в целях обеспечения развития данной территории, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ

земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

Подготовка документации по планировке территории, предусмотренной настоящими Правилами, осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий.

В случае установления границ незастроенных и не предназначенных для строительства земельных участков подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с земельным, водным, лесным и иным законодательством.

В случае, если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, подготовка документации по планировке территории не требуется, а подготовка землеустроительной документации осуществляется в порядке, предусмотренном земельным законодательством. При этом размеры образованных земельных участков не должны превышать предусмотренные градостроительным регламентом максимальные размеры земельных участков и не должны быть меньше предусмотренных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков. Обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образованному земельному участку. Объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образованный земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

2. Подготовка проекта планировки территории Губкинского городского округа осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры.

2.1. Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию.

2.2. Основная часть проекта планировки территории включает в себя:

1) чертеж или чертежи планировки территории, на которых отображаются:

а) красные линии;

б) линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур;

в) границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства;

2) положения о размещении объектов капитального строительства

федерального, регионального или местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.

2.3. Материалы по обоснованию проекта планировки территории включают в себя материалы в графической форме и пояснительную записку.

2.4. Материалы по обоснованию проекта планировки территории в графической форме содержат:

- 1) схему расположения элемента планировочной структуры;
- 2) схему использования территории в период подготовки проекта планировки территории;
- 3) схему организации улично-дорожной сети и схему движения транспорта на соответствующей территории;
- 4) схему границ территорий объектов культурного наследия;
- 5) схему границ зон с особыми условиями использования территорий;
- 6) схему вертикальной планировки и инженерной подготовки территории;
- 7) иные материалы в графической форме для обоснования положений о планировке территории.

2.5. Пояснительная записка, указанная в п.1.2.3. настоящей главы, содержит описание и обоснование положений, касающихся:

- 1) определения параметров планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории;
- 2) защиты территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведения мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности;
- 3) иных вопросов планировки территории.

2.6. Состав и содержание проектов планировки территории, подготовка которых осуществляется на основании документов территориального планирования Губкинского городского округа, устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации, правовыми актами Белгородской области.

2.7. Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территорий.

3. Подготовка проектов межевания территории Губкинского городского округа осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры, установленных проектами планировки территорий Губкинского городского округа.

3.1. Подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков. Подготовка проектов

межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства.

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

3.3. Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий. Если в процессе межевания территорий выявляются земельные участки, размеры которых превышают установленные градостроительным регламентом предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, для строительства предоставляются земельные участки, сформированные на основе выявленных земельных участков, при условии соответствия их размеров градостроительному регламенту.

3.4. Проект межевания территории включает в себя чертежи межевания территории, на которых отображаются:

- 1) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории;
- 2) линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- 3) границы застроенных земельных участков, в том числе границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты;
- 4) границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства;
- 5) границы земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства;
- 6) границы территорий объектов культурного наследия;
- 7) границы зон с особыми условиями использования территорий;
- 8) границы зон действия публичных сервитутов.

3.5. В составе проектов межевания территорий осуществляется подготовка градостроительных планов земельных участков.

4. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства земельным участкам территории Губкинского городского округа.

4.1. Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа.

4.2. В составе градостроительного плана земельного участка указываются:

- 1) границы земельного участка;

2) границы зон действия публичных сервитутов;

3) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

4) информация о градостроительном регламенте. В градостроительном плане земельного участка, за исключением случаев предоставления земельного участка для муниципальных нужд, должна содержаться информация о всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка;

5) информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке (в случаях, если для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент);

6) информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия;

7) информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия);

8) границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд.

4.3. В состав градостроительного плана земельного участка может включаться информация о возможности или невозможности его деления на несколько земельных участков.

4.4. Форма градостроительного плана земельного участка установлена постановлением Правительства Российской Федерации.

5. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается администрацией Губкинского городского округа по инициативе органов местного самоуправления городского округа либо на основании предложений физических или юридических лиц.

5.1. Решение о подготовке документации по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте органов местного самоуправления Губкинского городского округа в сети Интернет.

5.2. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в управление архитектуры и градостроительной политики администрации Губкинского городского округа свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории муниципального образования Губкинский городской округ.

5.3. Подготовка документации по планировке территории осуществляется администрацией Губкинского городского округа

самостоятельно либо на основании муниципального контракта, заключенного по итогам размещения муниципального заказа.

Муниципальный заказ на подготовку документации по планировке территории Губкинского городского округа размещается в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.4. Администрация Губкинского городского округа в течение 30 дней осуществляет проверку документации по планировке территории Губкинского городского округа на соответствие Генеральному плану Губкинского городского округа, настоящим Правилам, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий. По результатам проверки документация по планировке территории направляется Главе администрации Губкинского городского округа либо направляет ее на доработку.

5.5. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории, на основании решения Главы администрации Губкинского городского округа до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

5.6. Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории определяется муниципальным правовым актом Совета депутатов Губкинского городского округа.

5.7. В целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

5.8. При проведении публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории всем заинтересованным лицам должны быть обеспечены равные возможности для выражения своего мнения.

5.9. Участники публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории вправе представить в администрацию Губкинского городского округа свои предложения и замечания, касающиеся проекта планировки территории или проекта межевания территории, для

включения их в протокол публичных слушаний.

5.10. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещается на официальном сайте органов местного самоуправления Губкинского городского округа в сети Интернет.

5.11. Срок проведения публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории со дня оповещения жителей Губкинского городского округа о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется правовыми актами Совета депутатов Губкинского городского округа и не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

5.12. Протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний направляется Главе администрации Губкинского городского округа.

5.13. Глава администрации Губкинского городского округа с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

5.14. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте органов местного самоуправления Губкинского городского округа в сети Интернет.

6. На основании утвержденной документации по планировке территории Совет депутатов Губкинского городского округа вправе вносить изменения в настоящие Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

7. В случае, если физическое или юридическое лицо обращается в администрацию Губкинского городского округа о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, проведение процедур, предусмотренных частью 1.5 настоящей главы, не требуется. Администрация Губкинского городского округа в течение тридцати дней со дня поступления указанного обращения осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка. Градостроительный план земельного участка предоставляется заявителю без взимания платы.

## **Глава 4. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки**

1. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки проводятся в целях соблюдения прав граждан на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, доведения до населения Губкинского городского округа информации при осуществлении градостроительной деятельности, выявления мнения населения о проекте муниципального правового акта, выносимого на публичные слушания, а также подготовки предложений и рекомендаций.

2. На публичные слушания по вопросам землепользования и застройки в обязательном порядке выносятся:

- проект Правил землепользования и застройки Губкинского городского округа, в том числе внесение изменений и дополнений в Правила;
- вопросы предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории Губкинского городского округа;
- вопросы предоставления разрешений на отклонение от предельных размеров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории Губкинского городского округа;
- проекты планировки территорий и проекты межевания территорий, в том числе внесение в них изменений и дополнений.

3. Инициаторами публичных слушаний при осуществлении градостроительной деятельности могут являться Совет депутатов Губкинского городского округа, Глава администрации Губкинского городского округа, физические и юридические лица, в интересах которых будут проводиться публичные слушания.

4. Участниками публичных слушаний являются:

1) по проекту муниципального правового акта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки:

- инициаторы слушаний;
- население Губкинского городского округа;

2) по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства и по вопросам предоставления разрешений на отклонение от предельных размеров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории Губкинского городского округа:

- инициаторы слушаний;
- граждане, проживающие в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается данное разрешение;
- правообладатели земельных участков, имеющие общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное

разрешение;

- правообладатели объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение;

- правообладатели помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение.

В случае если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия;

3) по проектам планировки территорий и проектам межевания территорий, в том числе по внесению в них изменений:

- инициаторы слушаний;

- граждане, проживающие на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания;

- правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории;

- лица, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

5. При проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки всем заинтересованным лицам должны быть обеспечены равные возможности для выражения своего мнения.

6. Публичные слушания проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Положением о порядке проведения публичных слушаний на территории Губкинского городского округа, утвержденным решением четвертой сессии Совета депутатов Губкинского городского округа первого созыва от 18 марта 2008 года № 7.

## **Глава 5. Внесение изменений в Правила землепользования и застройки Губкинского городского округа**

1. Основаниями для рассмотрения Главой администрации Губкинского городского округа вопроса о внесении изменений в настоящие Правила являются:

1) несоответствие настоящих Правил Генеральному плану Губкинского городского округа, возникшее в результате внесения в него изменений;

2) предложения об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

2. Предложения о внесении изменений в настоящие Правила направляются в Комиссию:

1) федеральными органами исполнительной власти в случае, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

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

3) органами местного самоуправления Губкинского городского округа в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

4) органами местного самоуправления Губкинского городского округа в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории Губкинского городского округа;

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

3. Комиссия в течение 30 дней со дня поступления предложения о внесении изменений в настоящие Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменений в настоящие Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет данное заключение Главе администрации Губкинского городского округа.

4. Глава администрации Губкинского городского округа с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение 30 дней принимает решение о подготовке проекта муниципального правового акта о внесении изменений в настоящие Правила или решение об отклонении предложения о внесении в них изменений с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителем.

5. Глава администрации Губкинского городского округа не позднее чем по истечении 10 дней с даты принятия решения о подготовке проекта муниципального правового акта о внесении изменений в настоящие Правила обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещение указанного сообщения на официальном сайте органов местного самоуправления Губкинского городского округа в сети Интернет.

6. Администрация Губкинского городского округа осуществляет проверку проекта муниципального правового акта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки Губкинского городского округа,

представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану Губкинского городского округа.

7. По результатам указанной в части 5 настоящей главы проверки администрация Губкинского городского округа направляет проект муниципального правового акта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки Губкинского городского округа Главе администрации или, в случае обнаружения его несоответствия требованиям технических регламентов, Генеральному плану Губкинского городского округа, на доработку.

8. Глава администрации при получении проекта муниципального правового акта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки Губкинского городского округа принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через 10 дней со дня получения такого проекта.

9. Публичные слушания по проекту муниципального правового акта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки Губкинского городского округа проводятся в порядке, определенном Положением о порядке проведения публичных слушаний на территории Губкинского городского округа, утвержденным решением четвертой сессии Совета депутатов Губкинского городского округа первого созыва от 18 марта 2008 года № 7.

10. В случае, если внесение изменений в Правила связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению изменений в Правила проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий. При этом извещения о проведении публичных слушаний по проекту изменений в Правила направляются правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий. Указанные извещения направляются в срок не позднее чем через 15 дней со дня принятия Главой администрации Губкинского городского округа решения о проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в Правила.

11. После завершения публичных слушаний по проекту муниципального правового акта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки Губкинского городского округа Комиссия с учетом результатов публичных слушаний вносит соответствующие изменения в проект

муниципального правового акта о внесении изменений в настоящие Правила и направляет указанный проект Главе администрации. Обязательным приложением к проекту муниципального правового акта о внесении изменений в Правила являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

12. Глава администрации в течение 10 дней после представления ему проекта муниципального правового акта о внесении изменений в настоящие Правила, протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний направляет данный проект и обязательные приложения к нему (протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний) в Совет депутатов Губкинского городского округа.

13. Совет депутатов Губкинского городского округа рассматривает проект муниципального правового акта о внесении изменений в Правила на ближайшем очередном заседании и принимает решение о внесении изменений в Правила или направляет проект муниципального правового акта о внесении изменений в Правила Главе администрации на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

14. Муниципальный правовой акт о внесении изменений в Правила землепользования и застройки публикуется в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещается на официальном сайте органов местного самоуправления Губкинского городского округа в сети Интернет.

## **Глава 6. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки**

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Указанное разрешение может быть выдано только для конкретного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов. Выдача указанного разрешения осуществляется Главой администрации Губкинского городского округа.

2. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, направляет заявление о его предоставлении в Комиссию.

К заявлению прилагаются материалы, подтверждающие наличие у земельного участка характеристик из числа указанных в пункте 1 настоящей главы и препятствующих эффективному использованию земельного участка без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства,

реконструкции объектов капитального строительства.

3. Заявление о выдаче разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства рассматривается Комиссией.

4. Вопросы предоставления разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, определенном Положением о порядке проведения публичных слушаний на территории Губкинского городского округа, утвержденным решением четвертой сессии Совета депутатов Губкинского городского округа от 18.03.2008 года № 7 с учетом требований Градостроительного кодекса. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

5. Комиссия по результатам рассмотрения заявления с учетом заключения о результатах публичных слушаний осуществляет подготовку рекомендаций Главе администрации о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе администрации.

6. Глава администрации в течение семи дней со дня поступления указанных в части 5 настоящей главы рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

## **Глава 7. Заключительные положения**

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

2. Администрация Губкинского городского округа до вступления в силу в действие настоящих Правил может принять решение о:

- приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной градостроительной документации;
- разработке документации по планировке территорий.

3. Действие Правил не распространяется на использование земельных участков, строительство и реконструкцию зданий и сооружений на их территории, разрешения на строительство и реконструкцию которых выданы

до вступления Правил в силу.

4. Использование земельных участков и расположенных на них объектов капитального строительства допускается в соответствии с видом разрешенного использования, предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны.

5. Земельный участок или объекты капитального строительства не соответствуют установленному градостроительному регламенту территориальных зон в случае, если:

- виды их использования не входят в перечень видов разрешенного использования, установленных для конкретной территориальной зоны;
- их размеры и параметры не соответствуют предельным значениям, установленным градостроительным регламентом.

6. Указанные в части 5 настоящей главы земельные участки или объекты капитального строительства могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если их использование опасно для жизни и здоровья человека, окружающей среды, объектов культурного наследия.

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

7. В случаях, когда объекты капитального строительства, расположенные на земельном участке, не соответствуют утвержденным настоящими Правилами видам разрешенного использования и выходят за красные линии, установленные утвержденной градостроительной документацией, возможность использования объектов капитального строительства, расположенных на земельном участке, определяется в соответствии с действующим законодательством, предусматривая постепенное приведение использования земельного участка и объектов капитального строительства в соответствие с правовым режимом, установленным градостроительным регламентом.

8. Реконструкция и расширение существующих объектов капитального строительства могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с настоящими Правилами или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

Несоответствующий вид использования земельных участков и объектов капитального строительства не может быть заменен на иной несоответствующий вид использования.

Строительство новых объектов может осуществляться только в соответствии с установленными градостроительными регламентами.

9. Контроль за использованием земельных участков и объектов капитального строительства осуществляют должностные лица надзорных и

контролирующих органов, которым в соответствии с законодательством предоставлены такие полномочия.

Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства обязаны оказывать должностным лицам надзорных и контрольных органов, действующим в соответствии с законодательством, содействие в выполнении ими своих обязанностей.

10. За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством Белгородской области.

## Раздел II. Градостроительные регламенты

### Глава 1. Общие положения

1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим 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.

Действие градостроительных регламентов распространяется на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

- фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;
- возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования Губкинского городского округа;
- видов территориальных зон;
- требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

2. Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки и расположенные на них объекты капитального строительства:

- в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;
- в границах территорий общего пользования;
- занятые линейными объектами;
- предоставленные для добычи полезных ископаемых.

3. На карте градостроительного зонирования настоящих Правил выделены следующие виды территориальных зон:

- жилые;
- общественно-деловые;
- производственные;

- инженерной и транспортной инфраструктур;
- сельскохозяйственного использования;
- сохранения природного потенциала, культурного наследия и рекреации;
- особо охраняемых территорий;
- специального назначения.

Указанные территориальные зоны в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации устанавливались с учетом:

- возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
- функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных Генеральным планом Губкинского городского округа;
- сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
- предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования могут устанавливаться по:

- линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;
- красным линиям;
- границам земельных участков;
- естественным границам природных объектов;
- иным границам.

4. Для каждого земельного участка и объекта капитального строительства разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- градостроительным регламентам, установленным настоящими Правилами;
- ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия в случаях, когда земельный участок, объект капитального строительства расположены в зоне охраны объектов культурного наследия;
- ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям в случаях, когда земельный участок, объект капитального строительства расположены в зонах действия соответствующих ограничений;
- иным документально зафиксированным ограничениям на использование земельных участков, объектов капитального строительства (включая нормативные правовые акты органа местного самоуправления об установлении публичных сервитутов, соглашения сторон об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные действующим законодательством документы).

5. Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

включает:

- основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые при условии соблюдения технических регламентов не могут быть запрещены;

- условно разрешенные виды использования, требующие предоставления разрешения, которое принимается по результатам обсуждения на публичных слушаниях;

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

6. Правообладатели земельных участков, объектов капитального строительства вправе самостоятельно выбирать и менять вид использования, разрешенный как основной и вспомогательный для соответствующих территориальных зон при условии обязательного соблюдения требований технических регламентов.

Порядок действий по реализации указанного права устанавливается действующим законодательством, настоящими Правилами.

7. Градостроительные регламенты в части предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут включать:

- размеры (минимальные и/или максимальные) земельных участков, включая линейные размеры предельной ширины участков по фронту улиц (проездов) и предельной глубины участков;

- минимальные отступы построек от границ земельных участков, за пределами которых возводить строения запрещено;

- предельную (максимальную и/или минимальную) этажность (высоту) построек;

- максимальный процент застройки участков (отношение суммарной площади участков, которая уже застроена и может быть застроена дополнительно, ко всей площади участков);

- максимальное значение коэффициента строительного использования земельных участков (отношение суммарной площади всех построек - существующих и которые могут быть построены дополнительно - к площади земельных участков).

Сочетания указанных параметров и их предельные значения устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне, выделенной на карте градостроительного зонирования.

В пределах территориальных зон, выделенных по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, могут устанавливаться несколько подзон с различными сочетаниями параметров разрешенного строительного изменения объектов, но с одинаковыми видами разрешенного использования. Количество видов

предельных параметров с установлением их значений применительно к различным территориальным зонам может увеличиваться путем последовательного внесения изменений в настоящие Правила, в том числе с использованием предложений, подготовленных на основе утвержденной документации по планировке территории.

8. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования объектов капитального строительства в пределах отдельных земельных участков (электро-, водо-, газообеспечение, водоотведение, телефонизация и т.д.), являются всегда разрешенными при условии соответствия строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности.

Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов капитального строительства в пределах территории одного или нескольких кварталов (других элементов планировочной структуры города), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются объектами, для которых необходимо получение специальных согласований.

## **Глава 2. Градостроительный регламент в жилых зонах**

Функционально-целевое назначение (суть градостроительного регламента) – жилая застройка.

Жилые зоны представлены:

- 1) зонами многоэтажной (6 этажной и выше) жилой застройки - (код Ж-1);
- 2) зонами среднеэтажной (4-5 этажей) жилой застройки - (код – Ж-2);
- 3) зонами малоэтажной (1-3 этажа) жилой застройки - (код - Ж-3);
- 4) зонами смешанной (разноэтажной, с объектами общественно-деловой активности) жилой застройки - (код - Ж-4);
- 5) зонами подлежащей реконструкции жилой застройки - (код - Ж-5);
- 6) зонами жилой застройки с дополнительными ограничениями санитарно защитных зон от источников негативного воздействия - (код - Ж-6);
- 7) зонами жилой застройки с дополнительными ограничениями прибрежных защитных полос и водоохранных зон - (код - Ж-7).

### **2.1. Разрешенное использование в зонах многоэтажной (6 - этажной и выше) жилой застройки (Код зоны - Ж-1)**

Зоны предназначены для размещения жилых домов, отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-

бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

Основные виды разрешенного использования:

- многоквартирные многоэтажные (6 этажей и выше) жилые дома, учреждения дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, амбулаторно-поликлинические учреждения, аптеки, подземно-надземные гаражи (паркинги) в составе гаражно-строительных кооперативов.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- встроенные и отдельно стоящие предприятия розничной торговли, предприятия общественного питания, бытового обслуживания, игровые (для отдыха) площадки для взрослых и детей, площадки для сушки белья, площадки для мусоросборников;

- мастерские ремонта бытовых машин и приборов, ремонта обуви нормируемой площадью до 100 м<sup>2</sup>;

- магазины суммарной торговой площадью менее 1000 м<sup>2</sup>;

- предприятия общественного питания с числом мест менее 50 (кроме общежитий) и столовые производительностью менее 500 обедов в день;

- мастерские ремонта бытовых машин и приборов, ремонта обуви нормируемой площадью менее 100 м<sup>2</sup>;

- бани, сауны;

- спортивные площадки и сооружения, библиотеки, объекты обеспечения общественного порядка и безопасности, станции скорой помощи, объекты инженерной инфраструктуры (котельные, трансформаторные подстанции, ЦТП, ГРП, станции АТС с площадью первого этажа здания менее 1200 м<sup>2</sup> и др.), проезды, подъезды, тротуары, зеленые насаждения общего пользования;

- отделения связи общей площадью не более 700 м<sup>2</sup>, банки, женские консультации, раздаточные пункты молочных кухонь, юридические консультации и нотариальные конторы, филиалы библиотек, выставочные залы, конторы жилищно-эксплуатационных организаций, помещения для физкультурно-оздоровительных занятий общей площадью до 150 м<sup>2</sup>, культурно-массовой работы с населением, а также помещения для групп кратковременного пребывания детей дошкольного возраста (кроме помещений в цокольных этажах).

Условно разрешенные виды использования

- здания меньшей этажности (менее 6 этажей), гостиницы, общежития, дома престарелых и инвалидов, рестораны, кинотеатры и видеосалоны, АЗС;

- предприятия общественного питания с числом мест более 50 (кроме общежитий) и столовые производительностью более 500 обедов в день;

- магазины суммарной торговой площадью более 1000 м<sup>2</sup>;
- специализированные магазины строительных, москательных-химических и других товаров, эксплуатация которых может привести к загрязнению территории и воздуха жилой застройки;
- мастерские ремонта бытовых машин и приборов, ремонта обуви нормируемой площадью свыше 100 м<sup>2</sup>;
- бани, сауны, прачечные и химчистки (кроме приемных пунктов и прачечных самообслуживания производительностью до 75 кг белья в смену);
- автоматические телефонные станции (АТС) с площадью первого этажа здания свыше 1200 м<sup>2</sup>;
- пункты приема стеклотары.

*Предельные параметры градостроительных изменений недвижимости:*

- отступ строений от красной линии в районе существующей застройки – в соответствии со сложившейся ситуацией; в районе новой застройки – не менее 5 метров; отступ от границ смежных земельных участков – не менее 3 метров;

- максимальный процент застройки земельного участка многоквартирного жилого дома – 25%;

- минимальный процент озеленения земельного участка многоквартирного жилого дома – 10%;

- максимальный процент озеленения земельного участка многоквартирного жилого дома – 25%;

- минимальное количество парковочных мест на земельном участке многоквартирного жилого дома (в том числе на открытых и закрытых парковках и стоянках всех типов) - не менее 150 машино-мест на 1000 жителей;

- максимальный процент застройки жилого квартала (микрорайона) – 30%;

- минимальная площадь земельного участка проектируемого многоквартирного жилого дома должна составлять 65% от общей площади квартир жилого дома, максимальная – 98% от общей площади квартир жилого дома;

- исходя из строительных норм и правил максимальная высота индивидуального жилого дома - 12,0 м, хозяйственной постройки – 4 м; 2-этажного многоквартирного жилого дома – 9,0 м, 3-этажного многоквартирного жилого дома – 12,0 м, 5-этажного многоквартирного жилого дома – 17,0 м, 9-этажного многоквартирного жилого дома – 30,0 м, 12-этажного многоквартирного жилого дома - 39,0 м, 16-этажного многоквартирного жилого дома – 50,0 м.

В зонах многоэтажной жилой застройки следует предусматривать:

- для обеспечения постоянного хранения легковых автомобилей – одно машино-место на 1 квартиру;
- для обеспечения гостевых стоянок – одно машино-место на 2 квартиры и одно машино-место на каждые 30 м<sup>2</sup> встроенно-пристроенных нежилых помещений.

Многоквартирное жилищное строительство может осуществляться как по индивидуальным, так и по типовым проектам.

Жилые здания с квартирами на первом этаже следует располагать, как правило, с отступом от установленных красных линий.

Главным условием размещения в первом и цокольном этажах жилых зданий объектов общественного назначения является их размещение не внутри жилой застройки, а по периметру кварталов и микрорайонов вдоль главных улиц и улиц районного значения.

Согласно СНиП 2.08.01 – 89\* помещения общественного назначения должны иметь входы и эвакуационные выходы, изолированные от жилой части зданий. Загрузка их со стороны дворового пространства жилых домов, где расположены окна и входы в квартиры, не допускается. Загрузку помещений общественного назначения встроенных в жилые здания, следует выполнять: с торцов жилых зданий, не имеющих окон, из подземных туннелей, со стороны магистралей, при наличии специальных загрузочных помещений. При площади встроенных общественных помещений до 150 м<sup>2</sup> указанные загрузочные помещения не выполняются.

Инженерные коммуникации помещений общественного назначения, проходящие через жилую часть, жилые части или проходящие через встроенные помещения (кроме водопровода и отопления из металлических труб) должны быть проложены в самостоятельных шахтах, огражденных противопожарными перегородками.

## **2. 2. Разрешенное использование в пределах зон среднеэтажной (3-5 этажей) жилой застройки (Код зоны – Ж-2)**

Зоны предназначены для размещения жилых домов, отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

### Основные виды разрешенного использования:

- многоквартирные жилые дома 3-5 этажей, учреждения дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, амбулаторно-

поликлинические учреждения, аптеки, подземно-надземные гаражи (паркинги) в составе гаражно-строительных кооперативов.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- магазины товаров первой необходимости на 1-м этаже многоквартирного дома при условии, что общая площадь магазина не превышает 150 м<sup>2</sup>;

- магазины товаров первой необходимости в одноэтажной пристройке к многоквартирному дому при условии, что общая площадь магазина не превышает 200 м<sup>2</sup>;

- предприятия бытового обслуживания, художественные мастерские, мастерские изделий народных промыслов на 1-м этаже многоквартирного дома или в одноэтажной пристройке при условии, что общая площадь заведения не превышает 150 м<sup>2</sup>;

- офисы и конторы различных организаций;

- торговые центры, магазины, выставки товаров в зданиях общей площадью не более 600 м<sup>2</sup>.

- кафе, закусочные, столовые (доготовочные, на полуфабрикатах, без или с ограниченным ассортиментом алкогольных напитков) на первом этаже многоквартирного дома при условии, что общая площадь заведения не превышает 200 м<sup>2</sup>;

- кафе, закусочные, столовые (доготовочные, на полуфабрикатах, без или с ограниченным ассортиментом алкогольных напитков) в одноэтажной пристройке к многоквартирному дому при условии, что общая площадь заведения не превышает 200 м<sup>2</sup>;

- отдельно стоящие гаражи на 1-2 легковые автомашины для инвалидов;

- открытые гостевые стоянки, паркинги;

- медпункты без рентгеновского кабинета, станции скорой помощи, пункты обеспечения пожарной безопасности, полиции;

- раздаточные пункты молочных кухонь;

- филиалы библиотек;

- игровые и спортивные площадки;

- площадки для выгула собак;

- площадки для сушки белья;

- площадки с контейнерами для сбора мусора;

- объекты инженерной инфраструктуры (котельные, трансформаторные подстанции, ЦТП, ГРП и др.);

- подъезды, проезды, тротуары;

- зеленые насаждения общего пользования.

Условно разрешенные виды использования:

- многоквартирные жилые дома менее 3 –х этажей и выше 5-ти этажей,

но не более 9 этажей.

- банно-оздоровительные комплексы;
- архивы, информационные центры;
- больницы,
- поликлиники;
- гостиницы, центры обслуживания туристов;
- издательства и редакционные офисы;
- кафе, закусочные, столовые (без или с ограниченным ассортиментом алкогольных напитков) в отдельно стоящих зданиях общей площадью более 200 м<sup>2</sup>;
- кинотеатры, видеосалоны;
- клубы многоцелевого назначения;
- компьютерные центры;
- музеи, выставочные залы;
- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- спортзалы, бассейны открытые и закрытые.

*Предельные параметры градостроительных изменений недвижимости:*

- отступ строений от красной линии в районе существующей застройки – в соответствии со сложившейся ситуацией; в районе новой застройки – не менее 5 метров; отступ от границ смежных земельных участков – не менее 3 метров;

- предельная этажность многоквартирного жилого дома – 9 этажей;

- максимальный процент застройки земельного участка многоквартирного жилого дома – 25%;

- минимальный процент озеленения земельного участка многоквартирного жилого дома – 10%;

- минимальное количество парковочных мест на земельном участке многоквартирного жилого дома (в том числе на открытых и закрытых парковках и стоянках всех типов) - не менее 150 машино-мест на 1000 жителей;

- максимальный процент застройки жилого квартала (микрорайона) – 30%;

- общая площадь торговых центров до 80000 м<sup>2</sup>;

- исходя из строительных норм и правил максимальная высота индивидуального жилого дома - 12,0 м, хозяйственной постройки – 4 м; 2-этажного многоквартирного жилого дома – 9,0 м, 3-этажного многоквартирного жилого дома – 12,0 м, 5-этажного многоквартирного жилого дома – 17,0 м, 9-этажного многоквартирного жилого дома – 30,0 м.

В жилых зонах среднеэтажной жилой застройки встроенные в жилые дома гаражи исключаются.

### **2.3. Разрешенное использование в зонах малоэтажной (1-3 этажа) жилой застройки (Код зоны Ж-3)**

Зоны предназначены для размещения жилых домов, отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

#### Основные виды разрешенного использования:

- индивидуальные одноэтажные жилые дома, 2-3-этажные жилые дома, учреждения дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, амбулаторно-поликлинические учреждения, аптеки, подземно-надземные гаражи (паркинги) в составе гаражно-строительных кооперативов.

#### Вспомогательные виды разрешенного использования:

- надворные постройки – бани, туалеты, сараи и строения для содержания домашнего скота (разрешены только на приусадебных, участках площадью не менее 0,1 га);
- сады, огороды на приусадебных и приквартирных участках;
- медпункты без рентгеновского кабинета, станции скорой помощи, пункты обеспечения пожарной безопасности, полиции;
- парикмахерские, мастерские по ремонту обуви, часов;
- детские игровые площадки и площадки для отдыха взрослых, плоскостные спортивные сооружения и площадки;
- площадки для выгула собак;
- предприятия розничной торговли, продуктовые магазины;
- предприятия общественного питания, бытового обслуживания;
- объекты инженерной инфраструктуры (котельные, трансформаторные подстанции, ЦТП, ГРП и др.);
- мастерские по ремонту бытовой техники, ремонту обуви площадью до 100 м<sup>2</sup>, автоматические телефонные станции (АТС) общей площадью до 100 м<sup>2</sup> для телефонизации жилых зданий;
- проезды, тротуары, стоянки индивидуального транспорта (паркинги);
- зеленые насаждения общего пользования.

#### Условно разрешенные виды использования:

- многоквартирные дома свыше 3-х этажей, но не более 5-ти, общежития, гостиницы, дома престарелых, мотели, кемпинги;
- учреждения клубного типа;
- офисы, конторы организаций и фирм, видеосалоны;
- мастерские по ремонту бытовой техники, ремонту обуви площадью свыше 100 м<sup>2</sup>,
- прачечные и химчистки (кроме приемных пунктов и прачечных

- самообслуживания производительностью до 75 кг белья в смену),
- автоматические телефонные станции (АТС) общей площадью свыше 100 м<sup>2</sup> для телефонизации жилых зданий;
  - магазины строительных, москательных-химических и других товаров, магазины с наличием взрывоопасных веществ и материалов;
  - пункты приема стеклотары;
  - магазины суммарной торговой площадью более 1000 м<sup>2</sup>, предприятия общественного питания с числом мест более 50 (кроме общежитий), столовые производительностью более 500 обедов в день;
  - гаражи участников ВОВ и инвалидов.

*Предельные параметры градостроительных изменений недвижимости:*

- максимальная высота нежилых зданий – 3 этажа (дополнительно допускается мансардный этаж);
- отступ строений от красной линии в районе существующей застройки – в соответствии со сложившейся ситуацией; в районе новой застройки – не менее 5 метров; от красной линии проездов – не менее 3 м;
- максимальный процент застройки жилого квартала (микрорайона) – 30%;
- озеленение земельного участка – не менее 15%;
- расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.
- характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть прозрачным и выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц с максимально допустимой высотой ограждений 2,0 м.
- гаражи-стоянки на территории с застройкой жилыми домами с приквартирными участками следует размещать в пределах отведенного участка;
- строительство гаражей для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности, кроме автотранспорта грузоподъемностью менее 1,5 тонны, запрещено. В порядке оформления условно разрешенного вида использования может быть дано разрешение на строительство на приусадебном участке гаража для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности, грузоподъемностью менее 1,5 тонны.
- содержание скота и птицы на приусадебных, приквартирных участках допускается только с приусадебными участками размерами не менее 0,1 га;
- минимальные расстояния от границ соседнего приквартирного участка до основного строения (жилого дома) – не менее 3 метров; до построек для содержания скота и птицы – не менее 4 метров; до прочих построек (гаража, бани) – не менее 1 метра;
- расстояние от окон жилых комнат домов до стен жилого дома и

хозпостроек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках – не менее 6 метров;

- минимальная площадь земельных участков, предоставляемых для индивидуального жилищного строительства – 400 м<sup>2</sup>; максимальная площадь земельного участка – в городе Губкине - 2500 м<sup>2</sup>; в сельских населенных пунктах – 3000 м<sup>2</sup>; в микрорайонах индивидуальной жилой застройки минимальная площадь земельного участка для индивидуального жилищного строительства составляет 1500 м<sup>2</sup> (установленные минимальные площади предоставления земельных участков не применяются при предоставлении земельных участков под существующими индивидуальными жилыми домами);

- минимальная площадь земельных участков, предоставляемых для ведения личного подсобного хозяйства – 400 м<sup>2</sup>; максимальная площадь земельного участка – в городе Губкине - 2500 м<sup>2</sup>; в сельских населенных пунктах – 12000 м<sup>2</sup> (установленные минимальные площади предоставления земельных участков не применяются при предоставлении земельных участков под существующими индивидуальными жилыми домами);

- минимальная площадь земельного участка, предоставляемого для строительства индивидуального гаража, составляет 20 м<sup>2</sup>; максимальная площадь земельного участка – 50 м<sup>2</sup>; (установленные максимальные и минимальные площади предоставления земельных участков не применяются при предоставлении земельных участков под существующими гаражами и объектами незавершенного строительства);

- минимальная площадь земельных участков для многоквартирных жилых домов – 1500 м<sup>2</sup>.

- исходя из строительных норм и правил максимальная высота индивидуального жилого дома - 12,0 м, хозяйственной постройки – 4 м; 2-этажного многоквартирного жилого дома – 9,0 м, 3-этажного многоквартирного жилого дома – 12,0 м, 5-этажного многоквартирного жилого дома – 17,0 м.

В зонах малоэтажной жилой застройки следует предусматривать:

- для обеспечения постоянного хранения легковых автомобилей – одно машино-место на 1 квартиру;

- для обеспечения гостевых стоянок – одно машино-место на 2 квартиры и одно машино-место на каждые 30 м<sup>2</sup> встроенно-пристроенных нежилых помещений.

#### **2. 4. Разрешенное использование в зонах смешанной жилой застройки (код зоны Ж-4)**

Зоны предназначены для размещения жилых домов, отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного,

начального общего и среднего (полного) общего образования, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

Основные виды разрешенного использования:

- 4-5-9-этажные жилые дома, дома усадебного типа, дома 1-3 этажные, общественно-деловые центры, офисы, конторы, организации и фирмы;
- объекты обслуживания (торговли, бытового обслуживания, общественного питания) во встроенно-пристроенных к жилым зданиям помещениях с площадью рабочих помещений 150-200 м<sup>2</sup>; отдельно-стоящие объекты.
- объекты дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования;
- объекты лечебно-профилактических учреждений;
- объекты культурно-развлекательных центров;
- филиалы библиотек.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- раздаточные пункты молочных кухонь;
- медпункты без рентгеновского кабинета, станции скорой помощи, пункты обеспечения пожарной безопасности, полиции;
- игровые и спортивные площадки;
- открытые гостевые автостоянки (паркинги);
- площадки для выгула собак;
- площадки с контейнерами для сбора бытового мусора;
- объекты инженерной инфраструктуры (котельные, трансформаторные подстанции, ЦТП, ГРП и др.);
- подъезды, проезды, тротуары;
- зеленые насаждения общего пользования.

Условно разрешенные виды использования:

- банно-оздоровительные комплексы;
- архивы, информационные центры;
- специализированные больницы;
- спортивно-развлекательные комплексы и центры, крупные торговые комплексы;
- крытые бассейны, спортзалы.

*Предельные параметры градостроительных изменений недвижимости:*

*для многоквартирных жилых домов:*

- отступ строений от красной линии в районе существующей застройки – в соответствии со сложившейся ситуацией; в районе новой застройки – не менее 5 метров; отступ от границ смежных земельных участков – не менее 3 метров;
- максимальный процент застройки земельного участка многоквартирного жилого дома – 25%;

- минимальный процент озеленения земельного участка многоквартирного жилого дома – 10%;
- минимальное количество парковочных мест на земельном участке многоквартирного жилого дома (в том числе на открытых и закрытых парковках и стоянках всех типов) - не менее 150 машино-мест на 1000 жителей;
- максимальный процент застройки жилого квартала (микрорайона) – 30%;
- общая площадь объектов торговли до 80000 м<sup>2</sup>;
- минимальная площадь земельного участка проектируемого многоквартирного жилого дома должна составлять 65% от общей площади квартир жилого дома, максимальная – 98% от общей площади квартир жилого дома;
- исходя из строительных норм и правил максимальная высота 2-этажного многоквартирного жилого дома – 9,0 м, 3-этажного многоквартирного жилого дома – 12,0 м, 5-этажного многоквартирного жилого дома – 17,0 м, 9-этажного многоквартирного жилого дома – 30,0 м.

*для малоэтажных домов:*

- отступ строений от красной линии в районе существующей застройки – в соответствии со сложившейся ситуацией; в районе новой застройки – не менее 5 метров; от красной линии проездов – не менее 3 метров;
- максимальный процент застройки жилого квартала (микрорайона) – 30%;
- озеленение земельного участка – не менее 15%;
- расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 метров.
- характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть прозрачным и выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц с максимально допустимой высотой ограждений 2,0 м.
- гаражи-стоянки на территории с застройкой жилыми домами с приквартирными участками следует размещать в пределах отведенного участка;
- строительство гаражей для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности, кроме автотранспорта грузоподъемностью менее 1,5 тонны, запрещено;
- содержание скота и птицы на приусадебных, приквартирных участках допускается только с приусадебными участками размерами не менее 0,1 га;
- минимальные расстояния от границ соседнего приквартирного участка до основного строения (жилого дома) – не менее 3 метров; до построек для содержания скота и птицы – не менее 4 метров; до прочих построек (гаража, бани) – не менее 1 метра;
- расстояние от окон жилых комнат домов до стен жилого дома и

хозпостроек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках – не менее 6 метров;

- минимальная площадь земельных участков, предоставляемых для индивидуального жилищного строительства – 400 м<sup>2</sup>; максимальная площадь земельного участка – в городе Губкине - 2500 м<sup>2</sup>; в сельских населенных пунктах – 3000 м<sup>2</sup>; в микрорайонах индивидуальной жилой застройки минимальная площадь земельного участка для индивидуального жилищного строительства составляет 1500 м<sup>2</sup> (установленные минимальные площади предоставления земельных участков не применяются при предоставлении земельных участков под существующими индивидуальными жилыми домами);

- минимальная площадь земельных участков, предоставляемых для ведения личного подсобного хозяйства – 400 м<sup>2</sup>; максимальная площадь земельного участка – в городе Губкине - 2500 м<sup>2</sup>; в сельских населенных пунктах – 12000 м<sup>2</sup> (установленные минимальные площади предоставления земельных участков не применяются при предоставлении земельных участков под существующими индивидуальными жилыми домами);

- минимальная площадь земельного участка, предоставляемого для строительства индивидуального гаража, составляет 20 м<sup>2</sup>; максимальная площадь земельного участка – 50 м<sup>2</sup>; (установленные максимальные и минимальные площади предоставления земельных участков не применяются при предоставлении земельных участков под существующими гаражами и объектами незавершенного строительства);

- исходя из строительных норм и правил максимальная высота индивидуального жилого дома - 12,0 м, хозяйственной постройки – 4 м; 2-этажного многоквартирного жилого дома – 9,0 м, 3-этажного многоквартирного жилого дома – 12,0 м;

## **2.5. Разрешенное использование в зонах, подлежащих реконструкции жилой застройки (Код зоны Ж-5)**

Жилые зоны, застроенные преимущественно малоэтажными многоквартирными домами, подлежат поэтапной реконструкции (в пределах расчетного срока реализации генплана – до конца 2030 года) с переводом их из категории зон малоэтажного строительства в категорию зон средней этажности (4-5 этажей).

Зоны предназначены для размещения жилых домов, отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

Обязательным условием для строительства в зоне (Ж-5) является проектирование основных функционально-целевых зданий по индивидуальным проектам.

Основные виды разрешенного использования:

- многоквартирные малоэтажные (2-3 этажа), многоквартирные средней этажности (4-5 этажей), индивидуальные жилые дома, учреждения дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, амбулаторно-поликлинические учреждения, аптеки, подземно-надземные гаражи (паркинги) в составе гаражно-строительных кооперативов.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- медпункты без рентгеновского кабинета, станции скорой помощи, пункты обеспечения пожарной безопасности, полиции;

- детские игровые площадки и площадки для отдыха взрослых, плоскостные спортивные сооружения и площадки;

- магазины суммарной торговой площадью до 1000 м<sup>2</sup>, предприятия общественного питания с числом мест менее 50 (кроме общежитий) и столовых производительностью менее 500 обедов в день;

- мастерские ремонта бытовых машин и приборов, ремонта обуви площадью до 100 м<sup>2</sup>, автоматические телефонные станции общей площадью до 100 м<sup>2</sup> для телефонизации жилых зданий в этой зоне;

- объекты инженерной инфраструктуры (котельные, трансформаторные подстанции, ЦТП, ГРП и др.), проезды, тротуары, зеленые насаждения общего пользования, стоянки индивидуального транспорта.

Условно разрешенные виды использования:

- мастерские ремонта бытовых машин и приборов, ремонта обуви площадью свыше 100 м<sup>2</sup>, прачечные и химчистки (кроме приемных пунктов и прачечных самообслуживания производительностью до 75 кг белья в смену), автоматические телефонные станции общей площадью более 100 м<sup>2</sup> для телефонизации жилых зданий в этой зоне;

- специализированные магазины строительных, химических и других товаров, магазины с наличием взрывопожароопасных веществ и материалов;

- пункты приема стеклотары, магазины суммарной торговой площадью более 1000 м<sup>2</sup>, предприятия общественного питания с числом мест более 50 (кроме общежитий) и столовых производительностью более 500 обедов в день;

- общежития, гостиницы, кемпинги, дома престарелых и инвалидов (все до 3-х этажей);

- видеосалоны, АЗС, офисы, конторы организаций.

Предельные параметры градостроительных изменений недвижимости:

для многоквартирных домов:

- отступ строений от красной линии в районе существующей застройки – в соответствии со сложившейся ситуацией; в районе новой застройки – не менее 5 метров; отступ от границ смежных земельных участков – не менее 3

метров;

- максимальный процент застройки земельного участка многоквартирного жилого дома – 25%;

- минимальный процент озеленения земельного участка многоквартирного жилого дома – 10%;

- минимальное количество парковочных мест на земельном участке многоквартирного жилого дома (в том числе на открытых и закрытых парковках и стоянках всех типов) - не менее 150 маш/мест на 1000 жителей;

- максимальный процент застройки жилого квартала (микрорайона) – 30%;

- общая площадь объектов торговли до 80000 м<sup>2</sup>;

- минимальная площадь земельного участка проектируемого многоквартирного жилого дома должна составлять 65% от общей площади квартир жилого дома, максимальная – 98% от общей площади квартир жилого дома;

*для малоэтажных домов (до 3-х этажей включительно):*

- отступ строений от красной линии в районе существующей застройки – в соответствии со сложившейся ситуацией; в районе новой застройки – не менее 5 метров; от красной линии проездов – не менее 3 м;

- максимальный процент застройки жилого квартала (микрорайона) – 30%;

- озеленение земельного участка – не менее 15%;

- расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м;

- характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть прозрачным и выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц с максимально допустимой высотой ограждений 2,0 м;

- гаражи-стоянки на территории с застройкой жилыми домами с приквартирными участками следует размещать в пределах отведенного участка;

- строительство гаражей для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности, кроме автотранспорта грузоподъемностью менее 1,5 тонны, запрещено;

- содержание скота и птицы на приусадебных, приквартирных участках допускается только с приусадебными участками размерами не менее 0,1 га;

- минимальные расстояния от границ соседнего приквартирного участка до основного строения (жилого дома) – не менее 3 метров; до построек для содержания скота и птицы – не менее 4 метров; до прочих построек (гаража, бани) – не менее 1 метра;

- расстояние от окон жилых комнат домов до стен жилого дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках – не менее 6 метров;

- минимальная площадь земельных участков, предоставляемых для

индивидуального жилищного строительства – 400 м<sup>2</sup>; максимальная площадь земельного участка – в городе Губкине - 2500 м<sup>2</sup>; в сельских населенных пунктах – 3000 м<sup>2</sup>; в микрорайонах индивидуальной жилой застройки минимальная площадь земельного участка для индивидуального жилищного строительства составляет 1500 м<sup>2</sup> (установленные минимальные площади предоставления земельных участков не применяются при предоставлении земельных участков под существующими индивидуальными жилыми домами);

- минимальная площадь земельных участков, предоставляемых для ведения личного подсобного хозяйства – 400 м<sup>2</sup>; максимальная площадь земельного участка – в городе Губкине - 2500 м<sup>2</sup>; в сельских населенных пунктах – 12000 м<sup>2</sup> (установленные минимальные площади предоставления земельных участков не применяются при предоставлении земельных участков под существующими индивидуальными жилыми домами);

- минимальная площадь земельного участка, предоставляемого для строительства индивидуального гаража, составляет 20 м<sup>2</sup>; максимальная площадь земельного участка – 50 м<sup>2</sup>; (установленные максимальные и минимальные площади предоставления земельных участков не применяются при предоставлении земельных участков под существующими гаражами и объектами незавершенного строительства);

- исходя из строительных норм и правил максимальная высота индивидуального жилого дома - 12,0 м, хозяйственной постройки – 4 м; 3-этажного многоквартирного жилого дома – 9,0 м, 3-этажного многоквартирного жилого дома – 12,0 м, 3-этажного многоквартирного жилого дома – 17,0 м.

Размещение объектов общественного назначения возможно не выше первых этажей зданий.

## **2.6. Требования и разрешенное использование в зонах жилой застройки с дополнительными ограничениями санитарно-защитных зон от источников негативного воздействия (Код зоны Ж-6)**

Генеральным планом Губкинского городского округа утверждены границы санитарно-защитных зон от промпредприятий, железных и автомобильных дорог, ЛЭП, кладбищ и других источников негативного воздействия на окружающую среду на территориях жилой застройки.

В зонах ограничено строительство и расширение жилого фонда, детских дошкольных учреждений, начальных и средних школ, использование оздоровительных объектов.

### Основные виды разрешенного использования:

- эксплуатация индивидуальных и многоквартирных жилых домов, эксплуатация объектов дошкольного воспитания, начальных и средних школ, объектов торговли, бытового обслуживания населения;

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- надворные постройки – бани, туалеты, гаражи для легкового автотранспорта, сараи и строения для содержания домашнего скота и животных (разрешены только на приусадебных, приквартирных участках площадью не менее 0,1 га);
- эксплуатация спортивных сооружений и площадок;
- объекты инженерной инфраструктуры (котельные, трансформаторные подстанции, ЦТП, ГРП и др.), проезды, тротуары, зеленые насаждения общего пользования, стоянки индивидуального транспорта;
- дополнительное озеленение.

Условные виды разрешенного использования:

- медпункты без рентгеновского кабинета, станции скорой помощи, пункты обеспечения пожарной безопасности, полиции;
- предприятия розничной торговли в неспециализированных магазинах, общественного питания, бытового обслуживания, учреждения клубного типа.

Размещение объектов общественного назначения в первом, втором и цокольном этажах жилых зданий допускается при условии согласования с органами Роспотребнадзора в части соблюдения санитарным нормам и правилам.

## **2.7. Требования и разрешенное использование в зонах малоэтажной жилой застройки с дополнительными ограничениями прибрежных защитных полос и водоохранных зон (Код зоны Ж -7)**

В зонах допускается проживание населения, предоставление жителям дошкольного, начального и среднего образования, профилактики здоровья, допускается проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация жилых и иных объектов в порядке условно разрешенных видов использования и при условии оборудования всех указанных объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. В зонах запрещается движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие. Также запрещается устройство изгородей и других сооружений, препятствующих свободному доступу и сквозному проходу в границах прибрежных защитных полос.

Основные виды разрешенного использования:

- эксплуатация малоэтажных жилых домов, детских дошкольных учреждений, школ начального и среднего образования, отдельных групп жилых домов коттеджного типа, отдельных блокированных жилых домов,

объектов торговли, бытового обслуживания населения.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- надворные постройки – бани, туалеты, сараи и строения для содержания домашнего скота и животных (разрешены только на приусадебных, приквартирных участках площадью не менее 0,1га);
- медпункты без рентгеновского кабинета, станции скорой помощи, пункты обеспечения пожарной безопасности, полиции;
- детские игровые площадки и площадки для отдыха взрослых,
- плоскостные спортивные сооружения и площадки;
- магазины суммарной торговой площадью менее 1000 м<sup>2</sup>, предприятия общественного питания с числом мест менее 50 (кроме общежитий) и столовые производительностью менее 500 обедов в день.
- мастерские ремонта бытовых машин и приборов, ремонта обуви площадью до 100 м<sup>2</sup>, автоматические телефонные станции общей площадью до 100 м<sup>2</sup> для телефонизации жилых зданий в этой зоне;
- объекты инженерной инфраструктуры (котельные, трансформаторные подстанции, ЦТП, ГРП и др.), проезды, тротуары, зеленые насаждения общего пользования, стоянки индивидуального транспорта.

Условно разрешенные виды использования:

- строительство малоэтажных жилых домов, подсобных помещений и сооружений для содержания домашнего скота;
- пункты приема стеклотары, магазины суммарной торговой площадью более 1000 м<sup>2</sup>, предприятия общественного питания с числом мест более 50 (кроме общежитий) и столовые производительностью более 500 обедов в день.

*Предельные параметры градостроительных изменений недвижимости:*

- отступ строений от красной линии в районе существующей застройки – в соответствии со сложившейся ситуацией;
- озеленение земельного участка – не менее 15%;
- расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 0 м;
- характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть прозрачным и выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц с максимально допустимой высотой ограждений 2,0 м;
- гаражи-стоянки на территории с застройкой жилыми домами с приквартирными участками следует размещать в пределах отведенного участка;
- строительство гаражей для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности, кроме автотранспорта грузоподъемностью менее 1,5 тонны, запрещено;
- содержание скота и птицы на приусадебных, приквартирных участках допускается только с приусадебными участками размерами не менее 0,1 га;

- минимальные расстояния от границ соседнего приквартирного участка до основного строения (жилого дома) – не менее 3 метров; до построек для содержания скота и птицы – не менее 4 метров; до прочих построек (гаража, бани) – не менее 1 метра;

- расстояние от окон жилых комнат домов до стен жилого дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках – не менее 6 метров;

- исходя из строительных норм и правил максимальная высота индивидуального жилого дома - 12,0 м, хозяйственной постройки – 4 м; 3-этажного многоквартирного жилого дома – 9,0 м, 3-этажного многоквартирного жилого дома – 12,0 м.

Размещение объектов общественного обслуживания в первом, втором и цокольном этажах жилых домов исключается.

### **Глава 3. Градостроительный регламент в общественно-деловых зонах**

Функционально-целевое назначение зон – размещение объектов общественно-деловой активности.

Общественно-деловые зоны представлены:

– зонами административно-деловых учреждений, объектов управления и связи (Код – Ц-1);

– зонами учреждений и предприятий торговли, общественного питания и обслуживания (Код – Ц-2);

– зонами учреждений объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования, культуры и искусства (Код – Ц-3);

– зонами лечебно-профилактических учреждений (Код – Ц-4);

– зонами культовых учреждений (Код – Ц-5);

– общественно-деловыми зонами с дополнительными ограничениями санитарно-защитных зон от источников негативного воздействия (Код зон – Ц-6);

– зонами учреждений и предприятий торговли, общественного обслуживания и питания с дополнительными ограничениями прибрежных защитных полос и водоохраных зон (Код зон – Ц-7).

Объекты, размещаемые в территориальной зоне, должны соответствовать основным видам разрешенного использования на 75% площади территории. До 25% территории допускается использовать для размещения объектов, назначение которых определено настоящими Правилами в качестве вспомогательных.

Новое строительство на данной территории может быть осуществлено только в соответствии с основными видами разрешенного использования, при условии, если до 25% территории используются не в соответствии с ее основным назначением.

Строительство на территориях учебно-образовательных зон объектов,

не связанных с учебно-воспитательным процессом, запрещается.

Изменение функционального назначения объектов социально-бытового и культурно-досугового обслуживания населения, которое влечет за собой снижение установленного государственными нормативами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования уровня обслуживания населения, не допускается.

Прокладка магистральных инженерных коммуникаций на территории участков школьных, дошкольных и медицинских учреждений допускается при отсутствии другого альтернативного варианта, в исключительных случаях.

Объекты капитального строительства общественного назначения торговли, обслуживания должны быть обеспечены расчетным количеством машино-мест гостевых стоянок согласно градостроительным регламентам и местным градостроительным нормативам. Не допускается увеличение мощности объектов капитального строительства за счет сокращения территории, предусмотренной под автостоянки, благоустройство и озеленение.

### **3.1. Разрешенное использование в зонах административно-деловых учреждений, объектов управления и связи (Код зоны Ц-1)**

#### Основные виды разрешенного использования:

- административные здания органов государственного и муниципального управления, предприятия связи, офисы для деятельности общественных (партийных) объединений, социального обеспечения, объекты обеспечения общественного порядка и безопасности, юстиции и правосудия, офисы банковской и другой финансово-экономической деятельности;
- учреждения культуры и искусства, предприятия общественного питания, торговли, бытового обслуживания, офисы туристических фирм и рекламных агентств, гостиницы.

#### Вспомогательные виды разрешенного использования:

- гаражи, стоянки индивидуальных транспортных средств (включая велосипеды), отдельные многоквартирные жилые дома смешанной этажности, вкрапления жилой застройки, лечебно-оздоровительные учреждения без санитарно-защитной зоны, проектно-конструкторские и научно-исследовательские организации, зрелищно-развлекательные предприятия, библиотеки, архивы и информационные центры, розничная торговля в специализированных и неспециализированных магазинах, закрытые рынки, рестораны, культовые объекты, скверы, бульвары, сады, улицы, местные проезды, объекты инженерной инфраструктуры.

#### Условно разрешенные виды использования:

- АЗС, гаражи манежного типа (надземные и подземные),

многоярусные автостоянки;

- больницы;
- открытые рынки;
- станции скорой помощи;
- предприятия V класса опасности с чистым производством площадью территории до 5 га и без подъездных железнодорожных путей.

*Предельные параметры градостроительных изменений недвижимости:*

- минимальная площадь земельного участка многофункционального здания, имеющего в своем составе жилые помещения – 2000 м<sup>2</sup>;

- отступ строений от красной линии улицы в районе существующей застройки – в соответствии со сложившейся ситуацией; в районе новой застройки – не менее – 5 метров;

- отступ строений от границы земельного участка в районе существующей застройки – в соответствии со сложившейся ситуацией; в районе новой застройки – не менее 3 метров;

- этажность зданий принимается в соответствии с проектом планировки территории. При отсутствии утвержденного проекта планировки территории разрешенная этажность зданий и сооружений – до 9 этажей;

- минимальная площадь земельного участка проектируемого многоквартирного жилого дома должна составлять 65% от общей площади квартир жилого дома, максимальная – 98% от общей площади квартир жилого дома;

- максимальный процент застройки земельного участка проектируемого многоквартирного жилого дома – 25%.

Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Виды использования	Параметры разрешенного использования	Основные условия реализации регламента
Объекты административно-делового назначения	Этажность до 9 этажей Высота до 30 м Плотность застройки до 35% Озеленение не менее 45%	Отдельно стоящие, встроенные и встроенно-пристроенные в первые этажи жилых домов. Формирование застройки вести по утвержденному проекту планировки, в проекте предусмотреть архитектурно-планировочное, колористическое и
Объекты культурно-досугового назначения		
Объекты торгового назначения		
Объекты бытового обслуживания		
Объекты общественного питания		
Объекты здравоохранения		

Кредитно-финансовые учреждения		световое решения. Объекты здравоохранения, не имеющие санитарно-защитную зону.
--------------------------------	--	--

### **3.2. Разрешенное использование в зонах учреждений и предприятий торговли, общественного питания и обслуживания (Код зоны Ц-2)**

#### Основные виды разрешенного использования:

- магазины, торговые комплексы, выставки товаров, закрытые рынки; предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны); ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские, мастерские по пошиву обуви, и др. виды обслуживания (общей площадью до 200 м<sup>2</sup>); пункты оказания первой медицинской помощи, лаборатории по проверке качества продукции, камеры хранения, помещения для складирования товаров, холодильные камеры, киоски, временные павильоны розничной торговли, приемные пункты стирки белья и химчистки;

- гостиницы, центры обслуживания туристов, информационные центры, справочные бюро, радиоузлы.

#### Вспомогательные виды разрешенного использования:

- объекты пожарной безопасности, участковые пункты полиции и пункты охраны общественного порядка;

- аптеки;

- предприятия общественного питания и обслуживания, скверы, зеленые насаждения, детские площадки, объекты инженерной инфраструктуры.

#### Условно разрешенные виды использования:

- открытые рынки;

- пункты приема вторсырья;

- многоэтажные гаражи и автостоянки.

- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;

- бани.

*Предельные параметры градостроительных изменений недвижимости:*

- минимальная площадь земельного участка многофункционального здания, имеющего в своем составе жилые помещения – 2000 м<sup>2</sup>;

- отступ строений от красной линии улицы в районе существующей застройки – в соответствии со сложившейся ситуацией; в районе новой застройки – не менее 5 метров;

- отступ строений от границы земельного участка в районе существующей застройки – в соответствии со сложившейся ситуацией; в

районе новой застройки – не менее 3 метров;

- этажность зданий принимается в соответствии с проектом планировки территории. При отсутствии утвержденного проекта планировки территории разрешенная этажность зданий и сооружений – до 9 этажей;

Применяемые размеры земельных участков предприятий розничной торговли, общественного питания, бытового обслуживания в расчете на единицу измерения должны быть следующие:

	Розничная торговля	Рыночный комплекс	Общественное питание	Бытовое обслуживание
Единицы измерения	м <sup>2</sup> уч-ка/ м <sup>2</sup> торг. площ.	м <sup>2</sup> уч-ка/ м <sup>2</sup> торг. площ.	м <sup>2</sup> уч-ка/ м <sup>2</sup> посад, место	м <sup>2</sup> уч-ка/ м <sup>2</sup> рабоч. место
Норматив	2-8	7-14	1-1,5	20-30

Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Виды использования	Параметры разрешенного использования	Основные условия реализации регламента
Объекты административно-делового назначения	Этажность до 9 этажей Высота до 30 м Плотность застройки до 35% Озеленение не менее 45%	Отдельно стоящие, встроенные и встроенно-пристроенные в первые этажи жилых домов. Формирование застройки вести по утвержденному проекту планировки, в проекте предусмотреть архитектурно-планировочное, колористическое и световое решения. Объекты здравоохранения, не имеющие санитарно-защитную зону.
Объекты культурно-досугового назначения		
Объекты торгового назначения		
Объекты бытового обслуживания		
Объекты общественного питания		
Объекты здравоохранения		
Кредитно-финансовые учреждения		

### 3.3. Разрешенное использование в зонах учреждений образования, культуры и искусства (Код зоны Ц-3)

Основные виды разрешенного использования:

- объекты социального и коммунально-бытового назначения, объекты

среднего профессионального и высшего профессионального образования, административные, научные комплексы (научно-исследовательские и проектно-конструкторские организации), здравоохранения, торговли, общественного питания, библиотеки и информационные центры;

- музеи, танцевальные залы, клубы, дома культуры, кинотеатры, концертные залы, лектории, универсальные спортивно-зрелищные залы (в том числе с искусственным льдом), городские массовые библиотеки;
- архивы, информационные центры.

*Вспомогательные виды разрешенного использования:*

- скверы, сады, бульвары, проезды, тротуары, объекты инженерной инфраструктуры;
- учреждения культуры и искусства: объекты издательской деятельности, гостиницы, общежития, рестораны, бары, кафе, столовые, объекты обеспечения общественного порядка, первой медицинской помощи, офисы, предприятия связи, сады, бульвары, проезды, объекты инженерной инфраструктуры, стоянки автотранспорта.

*Условно разрешенные виды использования:*

- АЗС, гаражи манежного типа (надземные и подземные), многоярусные автостоянки;
- больницы;
- станции скорой помощи;
- предприятия V класса опасности и с чистым производством с территорией до 5 га и без подъездных железнодорожных путей к ним.

*Предельные параметры градостроительных изменений недвижимости:*

- минимальная площадь земельного участка многофункционального здания, имеющего в своем составе жилые помещения – 2000 м<sup>2</sup>;
- отступ строений от красной линии улицы в районе существующей застройки – в соответствии со сложившейся ситуацией; в районе новой застройки – не менее – 5 метров;
- отступ строений от границы земельного участка в районе существующей застройки – в соответствии со сложившейся ситуацией; в районе новой застройки – не менее 3 метров;
- этажность зданий принимается в соответствии с проектом планировки территории. При отсутствии утвержденного проекта планировки территории разрешенная этажность зданий и сооружений – до 5 этажей;

Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства детских дошкольных и общеобразовательных учреждений:

Виды использования	Параметры разрешенного использования	Особые условия реализации регламента
Детские дошкольные, школьные учреждения	Этажность- 1-5 эт. Высота до 17,5 м Плотность застройки (max) -25%. Процент озеленения (min) - 20% Процент спортивных, игровых площадок – 20%	Недопустимо перепрофилирование объектов основных видов разрешенного использования. Прокладка магистральных инженерных коммуникаций на территории участков допускается в исключительных случаях. Земельные участки детских садов и школ не подлежат приватизации.

Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства объектов спортивного назначения:

Основные виды разрешенного использования	Параметры разрешенного использования	Особые условия реализации регламента
Объекты спортивного назначения	Высота до 18 м	При строительстве и реконструкции объектов капитального строительства согласовать (установленном порядке) архитектурно - планировочное, колористическое и световое решение

### 3.4. Разрешенное использование в зонах лечебно-профилактических учреждений (Код зоны Ц-4)

#### Основные виды разрешенного использования:

- объекты лечебных учреждений (стационары всех типов для взрослых, поликлиники, амбулатории, диспансеры без стационаров, станции и подстанции скорой медицинской помощи, фельдшерские или фельдшерско-акушерские пункты, аптеки, молочные кухни и их раздаточные пункты);

#### Вспомогательные виды разрешенного использования:

- столовые, розничная торговля предметами первой необходимости;  
- стоянки автотранспортных средств, обеспечение общественной безопасности и порядка, зеленые насаждения общего пользования, детские площадки и площадки тихого отдыха, объекты инженерной инфраструктуры.

#### Условно разрешенные виды использования:

- общежития, гостиницы;
- кафе, закусочные, рестораны; кинотеатры, библиотеки;
- объекты, связанные с отпращиванием культа;

- ветлечебницы, ветеринарные приемные пункты;
- приюты.

*Предельные параметры градостроительных изменений недвижимости*, вместимость и структура лечебно-профилактических учреждений определяется органами здравоохранения.

Площадь земельных участков определяется исходя из параметров (мощности, количества и тд.) объекта здравоохранения.

Земельные участки больничных стационаров в расчете на одну койку дифференцируется в зависимости от вместимости учреждения:

Вместимость	Коек	До 50	100-200	200-400	400-800	800-1000
Участок	м <sup>2</sup> /койку	300	140	100-140	80-100	60

В районах реконструкции норматив допускается уменьшать на 25%.

Территории амбулаторно-поликлинических учреждений принимаются из расчета 10 м<sup>2</sup> на одно посещение в смену, но не менее 0,3 га на объект.

### **3.5. Разрешенное использование в зонах культовых учреждений (Код зоны Ц-5)**

Основные виды разрешенного использования:

- объекты, связанные с отправлением культа;
- объекты, сопутствующие отправлению культа.
- воскресные школы.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- гостиницы;
- жилые дома священнослужителей и обслуживающего персонала;
- хозяйственные корпуса;
- озеленение, проезды, объекты инженерной инфраструктуры, общественные туалеты, стоянки автотранспорта.

Условно разрешенные виды использования:

- аптечные киоски, киоски временные павильоны розничной торговли.

### **3.6. Разрешенное использование в общественно-деловых зонах с дополнительными ограничениями санитарно-защитных зон от источников негативного воздействия (Код зоны Ц-6)**

Утвержденным Генеральным планом Губкинского городского округа установлены границы санитарно-защитных зон (в соответствии с санитарными нормами и правилами) от промпредприятий, железных и автомобильных дорог, ЛЭП, кладбищ и других источников негативного воздействия на окружающую среду на территориях общественно-деловых зон.

Дополнительные ограничения вводятся на период до утверждения проектов границ санитарно-защитных зон.

В зонах запрещено строительство жилья, гостиниц, объектов детских дошкольных и школьных учреждений, стационарных лечебных учреждений для взрослых и детей, ограничено расширение административных зданий органов государственного и муниципального управления, офисов общественных объединений, социального обеспечения, юстиции и правосудия.

Основные виды разрешенного использования:

- эксплуатация объектов общественно-деловой активности;
- учреждения культуры и искусства, предприятия общественного питания, торговли и бытового обслуживания, автостанции, вокзалы, посадочные платформы и павильоны, офисы банковской и другой финансово-экономической деятельности, офисы туристических и рекламных агентств, объекты пожарной безопасности, отделения полиции.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- гаражи, стоянки транспорта, проектно-конструкторские и научно-исследовательские организации, зрелищно-развлекательные объекты, библиотеки, архивы и информационные центры, закрытые рынки;
- скверы, бульвары, сады, улицы проезды, объекты инженерной инфраструктуры.

Условно разрешенные виды использования:

- АЗС, гаражи манежного типа (надземные и подземные), многоярусные автостоянки;
- станции скорой помощи;
- открытые рынки;
- предприятия V класса опасности и с безопасным производством с территорией до 2 га и без подъездных железнодорожных путей.

**3.7. Разрешенное использование в зонах учреждений и предприятий торговли, общественного обслуживания и питания с дополнительными ограничениями водоохранных зон (Код зоны Ц-7)**

Утвержденным Генеральным планом Губкинского городского округа установлены границы прибрежных защитных полос и водоохранных зон на территориях учреждений и предприятий торговли, общественного обслуживания и питания в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления рек и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов, вводятся дополнительные ограничения в осуществлении хозяйственной деятельности в границах зон Ц-7.

В зонах запрещено строительство и расширение объектов торговли, общественного обслуживания и питания, движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их

движения на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие, устройство изгородей и других сооружений, препятствующих свободному доступу и сквозному проходу в границах прибрежных защитных полос.

Основные виды разрешенного использования:

Разрешены к продолжению эксплуатации только оборудованные соответствующими сооружениями по обеспечению охраны водных объектов от загрязнения объекты:

- магазины, торговые комплексы, выставки товаров, закрытые рынки; предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны); ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские, мастерские по пошиву обуви и других видов обслуживания (общей площадью до 200 м<sup>2</sup>); пункты оказания первой медицинской помощи, лаборатории по проверке качества продукции, камеры хранения, помещения для складирования товаров, холодильные камеры, приемные пункты стирки белья и химчистки;

- гостиницы, кемпинги, мотели, центры обслуживания туристов, информационные центры, справочные бюро, радиоузлы;

- объекты пожарной безопасности, пункты охраны общественного порядка, парковки автотранспорта.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- скверы и участки зеленых насаждений, детские площадки, объекты инженерной инфраструктуры;

- аптеки;

- бани.

Условно разрешенные виды использования:

- открытые рынки;

- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

#### **Глава 4. Градостроительный регламент в производственных зонах**

Производственные зоны имеют функционально-целевое назначение для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в границах производственных зон.

Производственные зоны представлены зонами:

- промышленных предприятий I, II классов опасности производства (Код зон П-1);

- промышленных предприятий III, IV, V классов опасности производства (Код зон П-2);

- промышленных территорий Лебединского ГОК (Код зон П-3);

- коммунально-складских объектов и инженерных сооружений (Код зон П-4);

- агропромышленных предприятий (Код зон П-5);

– промышленных предприятий с дополнительными ограничениями водоохраных зон (Код зон П-б).

*Особенности ограничений землепользования и застройки, параметры разрешенного использования в пределах производственных зон:*

Производственную зону составляют предприятия промышленности и коммунально-складского хозяйства I-V классов опасности производств этих предприятий.

Для производственной зоны устанавливаются следующие требования и параметры застройки:

- предельная этажность вспомогательных строений – не более 5 этажей;
- высотные параметры основных сооружений определяются технологическими требованиями;
- территория, занимаемая площадками промышленных предприятий и других производственных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять не менее 60% всей территории производственной зоны;
- нормативный размер участка промышленного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки площадок промышленных предприятий в соответствии со СНиП II-89-80\*;
- предприятия, группы предприятий, их отдельные здания и сооружения с технологическими процессами, являющиеся источниками негативного воздействия на среду обитания и здоровье человека, необходимо отделять от жилой застройки санитарно-защитными зонами;
- режим содержания санитарно-защитной зоны в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- со стороны селитебной территории необходимо предусматривать полосу древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 50 м, а при ширине зоны до 100 м – не менее 20 м.

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков определяются в соответствии с:

- СНиП II-89-80\* «Генеральные планы промышленных предприятий»
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»
- другими действующими нормативными документами.

В состав общественного центра предприятия, как правило, можно включать учреждения управления производством, объектов общественного питания, торговли, профессионально-технические и средние специальные учебные заведения, специализированные учреждения здравоохранения, предприятия бытового обслуживания.

Площадь участков, предназначенных для озеленения в пределах ограды предприятия, следует определять из расчета не менее 3 м<sup>2</sup> на одного

работающего в наиболее многочисленной смене. Для предприятия с численностью работающих 300 чел. и более на 1га площадки предприятия площадь участков, предназначенных для озеленения, допускается уменьшать из расчета обеспечения установленного показателя плотности застройки. Предельный размер участков, предназначенных для озеленения, не должен превышать 15% площадки предприятия.

Участки санитарно-защитных зон предприятий не включаются в состав территории предприятий и при наличии на них свободных территорий могут быть предоставлены для размещения объектов, строительство которых допускается на территории самих зон.

При строительстве новых, реконструкции или техническом перевооружении действующих промышленных объектов должны быть предусмотрены мероприятия и средства на организацию соответствующих санитарно-защитных зон, включая в случае необходимости отселение жителей с наиболее опасных участков СЗЗ.

Строительство промышленных предприятий, имеющих вредные выбросы и другие неблагоприятные факторы опасного воздействия на человека (шум, электромагнитное излучение и т.д.), может быть разрешено только на территориях производственных зон, соответствующих классу опасности намечаемого к строительству объекта.

#### **4.1. Разрешенное использование в зонах промышленных предприятий I, II классов опасности производства (Код зоны – П-1)**

Зоны предусмотрены для эксплуатации и строительства промышленных предприятий I, II классов опасности, имеющих вредные выбросы и другие неблагоприятные факторы опасного воздействия на человека (шум электромагнитное излучение и т.д.).

##### Основные виды разрешенного использования:

- промышленные предприятия I, II классов опасности производства.

##### Вспомогательные виды разрешенного использования:

- коммунально-складские объекты, оптовые базы и склады I, II классов опасности;
- производственные, транспортные и складские офисы и здания административно-хозяйственного назначения, здания общественного питания;
- подъездные железнодорожные пути и автодороги, гаражи, депо, сооружения промышленно-железнодорожного и грузового автомобильного транспорта;
- открытые автостоянки, проезды, зеленые насаждения, объекты обеспечения пожарной безопасности, объекты инженерной инфраструктуры;

- объекты обеспечения общественного порядка и безопасности, оказания первой медицинской помощи;
- ведомственные клубы, отделения библиотек, архивы, информационные центры;
- магазины;
- площадки для сбора ТБО.

Условно разрешенные виды использования:

- учреждения социальной сферы обслуживания для работающих на предприятиях этой зоны (отделения связи, спортивные комплексы и сооружения, автодромы, проектные бюро);
- мусоросжигательные, мусороперерабатывающие объекты;
- автобусные таксопарки, автовокзалы и железнодорожные станции, АЗС;
- поля ассенизации.

**4.2. Разрешенное использование в зонах промышленных предприятий III, IV и V классов опасности производства (Код зоны П-2)**

Зоны предусмотрены для размещения промышленных предприятий III, IV и V классов опасности, имеющих вредные выбросы и другие неблагоприятные факторы опасного воздействия на окружающую среду.

Основные виды разрешенного использования:

- промышленные предприятия III, IV и V классов опасности производства.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- коммунально-складские объекты, оптовые базы и склады III, IV и V классов опасности;
- производственные, транспортные и складские офисы и здания административно-хозяйственного назначения, здания общественного питания;
- подъездные железнодорожные пути и автодороги, гаражи, депо, сооружения промышленно-железнодорожного и грузового автомобильного транспорта;
- открытые автостоянки, проезды, зеленые насаждения, объекты обеспечения пожарной безопасности, объекты инженерной инфраструктуры;
- объекты обеспечения общественного порядка и безопасности, оказания первой медицинской помощи;
- мойки автомобилей;
- проектные бюро;

- магазины;
- ведомственные клубы, отделения библиотек, архивы, информационные центры.

Условно разрешенные виды использования:

- полиграфические комбинаты;
- учреждения социальной сферы обслуживания для работающих на предприятиях этой зоны (отделения связи, спортивные комплексы, автодромы);
- автобусные таксопарки, автовокзалы и железнодорожные станции, АЗС;
- ТЭЦ и районные котельные;
- физкультурно-оздоровительные сооружения открытого типа вместимостью до 500 мест;
- мусороперегрузочные станции;
- СИЗО, приемники-распределители;
- площадки для сбора ТБО.

### **4.3. Разрешенное использование в зонах промышленных территорий Лебединского ГОКа (Код зон П-3)**

Зоны предусмотрены для размещения промышленных предприятий Лебединского ГОК I, II классов опасности производства, обладающих неблагоприятными факторами воздействия на окружающую среду.

Основные виды разрешенного использования:

- промышленные объекты горно-обогатительного комбината (I класса опасности) и по добыче железных руд открытой разработкой (II класса опасности производства);
- магазины;
- проектные бюро.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- коммунально-складские объекты, оптовые базы и склады I, II, III, IV и V классов опасности;
- производственные, транспортные и складские офисы и здания административно-хозяйственного назначения, здания общественного питания;
- подъездные железнодорожные пути и автодороги, гаражи, депо, сооружения промышленно-железнодорожного и грузового автомобильного транспорта;
- отвалы и шламонакопители при добыче железа;
- полигон ТБО;

- открытые автостоянки, проезды, зеленые насаждения, объекты обеспечения пожарной безопасности, объекты инженерной инфраструктуры;
- объекты обеспечения общественного порядка и безопасности, оказания первой медицинской помощи;
- автобусные таксопарки, автовокзалы и железнодорожные станции, АЗС;
- все виды растениеводства, выращивание многолетних насаждений, огороды без права возведения жилых построек, сооружения парниковых и тепличных хозяйств, сооружения овощехранилищ и хранилищ сельскохозяйственной продукции, безопасные объекты частичной и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Условно разрешенные виды использования:

- полиграфические комбинаты;
- учреждения социальной сферы обслуживания для работающих на предприятиях этой зоны (предприятия бытового обслуживания, отделения связи, спортивные комплексы, автодромы,);
- мусоросжигательные, мусороперерабатывающие объекты;
- поля ассенизации.

#### **4.4. Разрешенное использование в зонах коммунально-складских объектов и инженерных сооружений (Код зоны П-4)**

Зоны предназначены для преимущественного размещения коммунально-складских объектов и основных инженерных сооружений.

Основные виды разрешенного использования:

- коммунально-складские объекты, складские и транспортные офисы;
- оптовые базы и склады промышленного железнодорожного и грузового автомобильного транспорта и сооружения по их обслуживанию, пожарные депо;
- предприятия и сооружения инженерной инфраструктуры (очистные сооружения фекальной и ливневой канализации, водозаборные сооружения, ТЭЦ, центральные тепловые котельные, электроподстанции, газораспределительные подстанции; магистральные сети и коллекторы водоснабжения, канализации, теплоснабжения, электроснабжения, газоснабжения).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- гаражи и автостоянки;
- аттракционы, библиотеки, архивы, информационные центры, аптеки, пункты скорой помощи, мастерские ремонта техники, мойки автомобилей, станции техобслуживания, ателье, парикмахерские, отделения связи, химчистки, бани; кафе, закусочные, столовые в отдельно стоящих зданиях площадью не более 250 м<sup>2</sup>; проектные и конструкторские организации;

- разворотные площадки общественного транспорта;
- зеленые насаждения, спортивные площадки, автодромы, проезды, подъезды, скверы, бульвары, озеленение;
- объекты обеспечения общественного порядка и безопасности.

Условно разрешенные виды использования:

- общежития (связанные с профильным производством и образованием), учреждения среднего специального образования, высшие учебные заведения, спорткомплексы, ветеринарные приемные пункты, ветлечебницы;
- киоски, магазины товаров первой необходимости в отдельно стоящих зданиях общей площадью не более 250 м<sup>2</sup>, специально оборудованные рынки и объекты торговли, кафе, закусочные;
- АЗС.

#### **4.5. Разрешенное использование в зонах агропромышленных предприятий (Код зоны П-5)**

Зоны предназначены под объекты и производства агропромышленного комплекса и малого предпринимательства I-V классов опасности производства, а также для размещения санитарно-защитных зон в размерах, соответствующих классу опасности производства этих объектов. Размещение дополнительных объектов, производств допустимо только, если класс опасности вновь размещаемого объекта равен или ниже класса опасности действующего объекта, производства.

Основные виды разрешенного использования:

- комплексы крупного рогатого скота, птицефабрики и птицеводческие фермы, свиноводческие комплексы;
- мясокомбинаты;
- мельницы;
- предприятия по переработке сельскохозяйственной продукции.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- хранилища навоза и помета, производства по обработке и протравлению семян, закрытые склады сухих минеральных удобрений и химических средств защиты растений;
- гаражи и парки по ремонту, технологическому обслуживанию и хранению грузовых автомобилей и сельскохозяйственной техники, склады ГСМ;
- хранилища фруктов, овощей, картофеля, зерна;
- площадки для отдыха сотрудников ферм, дороги, проезды, зеленые насаждения, объекты инженерного обеспечения деятельности предприятия, объекты оказания первой медицинской помощи;
- объекты розничной торговли.

Условно разрешенные виды использования:

- автозаправочные станции.

**4.6. Требования и разрешенное использование в зонах  
промышленных предприятий с дополнительными  
ограничениями водоохраных зон  
(Код зоны П-6)**

Утвержденным Генеральным планом Губкинского городского округа установлены границы прибрежно-защитных полос, водоохраных зон и зон первого пояса санитарной охраны водозаборов на территориях промышленных предприятий в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления рек и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов, вводятся дополнительные ограничения в осуществлении хозяйственной деятельности в границах зон П-6.

Основные виды разрешенного использования:

В зонах допускается производственная деятельность, проектирование, строительство, реконструкция, эксплуатация объектов производственного назначения при условии оборудования объектов указанной деятельности сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения (включая микробное и химическое загрязнения), засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- производственные и коммунально-складские объекты только IV и V классов опасности производства.

Условно разрешенные виды использования:

- учреждения социальной сферы обслуживания для работающих на предприятиях этой зоны (магазины, предприятия бытового обслуживания, отделения связи, универсальные спортивные и развлекательные комплексы, автодромы, средние специальные учебные заведения, проектные бюро);

- кемпинги.

В зонах запрещаются:

- размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, складирование радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, навоза и удобрений;

- 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;

- устройство изгородей и других сооружений, препятствующих свободному доступу и сквозному проходу, распашка земель, размещение

отвала размываемых грунтов, выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей и ванн;

- в границах зон I пояса санитарной охраны водозаборов запрещается посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений.

## **Глава 5. Градостроительный регламент в зонах транспортной и инженерной инфраструктур**

Зоны предназначены для размещения крупных линейных и других объектов транспортно-инженерной инфраструктуры.

Зоны транспортно-инженерной инфраструктуры представлены:

– зонами полосы отвода железной дороги (Код зоны Т-1). В зонах полосы отвода железной дороги в соответствии с п. 4 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ действие градостроительного регламента не распространяется;

– зонами в границах полос отвода региональных автодорог 2-3 категории (Код зоны Т-2). В границах полос отвода региональных автодорог федерального и краевого значения согласно п. 6 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ градостроительные регламенты не устанавливаются;

– зонами транспортно-инженерных объектов (Код зоны Т-3).

### **5.1. Градостроительный регламент в зонах транспортно-инженерных объектов (Код зоны Т-3)**

Зоны предназначены для обеспечения деятельности промышленных (ведомственных) железнодорожных линий, автомобильного и трубопроводного транспорта, прохождения ЛЭП и других инженерных коммуникаций и объектов по их обслуживанию.

Земляные работы, связанные с прокладкой и ремонтом инженерных коммуникаций, могут производиться на территории Губкинского городского округа только на основании полученного в установленном порядке ордера на проведение земляных работ.

#### Основные виды разрешенного использования:

– размещение промышленных (ведомственных) железнодорожных путей; автомобильных дорог федерального, регионального, местного значения, объектов, связанных с эксплуатацией, содержанием, строительством, реконструкцией, ремонтом сооружений автомобильного, трубопроводного транспорта;

– железнодорожный вокзал, станции, автовокзалы;

- инженерные сети и коллекторы, объекты инженерного обеспечения.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- объекты деятельности такси автомобильного грузового (специализированного и неспециализированного) транспорта, деятельности частного предпринимательства по обслуживанию торговой сети;
- грузовые терминалы, мастерские по ремонту и профилактике автотранспортных средств, автобусные гаражи, гаражи легкового автотранспорта;
- транспортная обработка, хранение грузов;
- улицы, территории транспортных развязок в разных уровнях, путепроводы, эстакады, мостовые переходы;
- автотранспортные предприятия, розничная торговля моторным топливом (АЗС);
- объекты служебно-технического обслуживания, посты ГИБДД, защитные зеленые насаждения, шумозащитное экранирование и устройства, пункты оказания первой медицинской помощи;
- гостиницы, мотели, объекты бытового обслуживания.

Условно разрешенные виды использования:

- рекламные щиты, не имеющие отношения к пропаганде безопасности железнодорожного и автодорожного движения, памятники, многоэтажные гаражи-стоянки.

## **Глава 6. Градостроительный регламент в зонах сельскохозяйственного использования**

Зоны сельскохозяйственной деятельности включают предназначение для ведения сельского хозяйства территории.

Зоны сельскохозяйственной деятельности представлены:

- зонами сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения (Код – СХ-1). В границах сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения согласно п. 6 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ градостроительные регламенты не устанавливаются;
- зонами сельскохозяйственного использования территорий (Код – СХ-2);
- зонами сельскохозяйственного использования территорий с дополнительными ограничениями санитарно защитных зон от источников негативного воздействия (код – СХ-3);
- зонами сельскохозяйственного использования территорий с дополнительными ограничениями водоохранных зон (СХ-4).

### **6.1. Разрешенное использование в зонах сельскохозяйственного использования территорий (Код зоны СХ-2)**

Зоны сельскохозяйственного использования территорий в границах населенных пунктов могут быть использованы в целях ведения сельского хозяйства до изменения их функционального назначения на основании утвержденных изменений в Генеральный план Губкинского городского округа.

Территории зон сельскохозяйственного использования могут быть переведены в состав другой территориальной зоны в соответствии с утвержденным Генеральным планом Губкинского городского округа.

В зонах сельскохозяйственного использования территорий не допускается размещение объектов производственного несельскохозяйственного назначения, оказывающих вредное влияние на окружающую среду.

При эксплуатации объектов сельскохозяйственного использования должны быть исключены способы обработки угодий пестицидами и ядохимикатами методом распыления на расстоянии не ближе 2 км от границ жилой застройки (требования действующего СанПин).

#### Основные виды разрешенного использования:

– все виды растениеводства, выращивание многолетних насаждений, огороды без права возведения жилых построек, сооружения парниковых и тепличных хозяйств, сооружения овощехранилищ и хранилищ сельскохозяйственной продукции, безопасные объекты частичной и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

#### Вспомогательные виды разрешенного использования:

– озеленение, подъезды, проезды, автостоянки открытого типа общего пользования;

– инженерные коммуникации и сооружения по обеспечению основного назначения зоны.

#### Условно разрешенные виды использования:

– временные рынки сельскохозяйственной продукции, объекты торговли во временных сооружениях;

– объекты мелкорозничной торговли;

– автозаправочные станции;

– предприятия V класса опасности производства по переработке сельскохозяйственной продукции;

– пункты медицинской помощи, ветеринарные поликлиники;

– гаражи, сооружения для ремонта и заправки сельскохозяйственной техники.

**6.2. Требования и разрешенное использование в зонах  
сельскохозяйственного использования территорий с  
дополнительными ограничениями санитарно защитных зон  
от источников негативного воздействия  
(Код зоны СХ-3)**

Утвержденным Генеральным планом Губкинского городского округа установлены границы санитарно-защитных зон от промпредприятий, железных и автомобильных дорог, ЛЭП, кладбищ и других источников негативного воздействия на окружающую среду в зонах сельскохозяйственного использования территорий в целях предупреждения и возможного снижения вреда от этих объектов вводятся дополнительные ограничения в средопользовании.

Дополнительные ограничения вводятся на период до установления окончательных границ санитарно-защитных зон на основании специальных проектов. Окончательные границы СЗЗ возможно потребуют корректировки границ зон СХ-3 и изменения градостроительного регламента на их территории.

В зонах СХ-3 вводятся ограничения на выращивание продукции «в открытом грунте», выпас скота, непосредственное применение в пищу произведенной на участках зоны сельскохозяйственной продукции. Запрещается использование территорий под коллективные огороды, подсобные хозяйства жителей.

Основные виды разрешенного использования:

– устройство дополнительных лесозащитных полос, сооружения парниковых и тепличных хозяйств, сооружения закрытых овощехранилищ и хранилищ сельскохозяйственной продукции, безопасные (без санитарно-защитной зоны) объекты первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

– временные рынки, объекты торговли во временных сооружениях;  
– проезды, автостоянки открытого типа общего пользования, гаражи сельскохозяйственной техники и оборудования;  
– инженерные сооружения по обеспечению основного назначения зоны.

Условно разрешенные виды использования :

– объекты мелкорозничной торговли;  
– автозаправочные станции;  
– предприятия по переработке сельскохозяйственной продукции (только безопасные и V класса опасности).

### **6.3. Требования и разрешенное использование в зонах сельскохозяйственного использования территорий с дополнительными ограничениями водоохраных зон. (Код зоны СХ-4)**

Утвержденным Генеральным планом Губкинского городского округа установлены границы прибрежных защитных полос и водоохраных зон на территориях зон сельскохозяйственного использования территорий в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления рек и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов, вводятся дополнительные ограничения в осуществлении хозяйственной деятельности в границах зон СХ-4.

В зонах допускается ведение сельскохозяйственной деятельности, проектирование, размещение и строительство, реконструкция, эксплуатация объектов сельскохозяйственного назначения при условии оборудования указанной деятельности и объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения (включая микробное и химическое загрязнения), засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

#### Основные виды разрешенного использования:

– все виды растениеводства, огороды без права возведения жилых построек, сооружения парниковых и тепличных хозяйств, сооружения овощехранилищ и хранилищ сельскохозяйственной продукции (без СЗЗ), безопасные объекты первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

#### Вспомогательные виды разрешенного использования:

– временные рынки, временные объекты торговли;  
– озеленение, подъезды, проезды, автостоянки открытого типа общего пользования;  
– объекты инженерной инфраструктуры.

#### Условно разрешенные виды использования:

– объекты мелкорозничной торговли;  
– автозаправочные станции;  
– предприятия по переработке сельскохозяйственной продукции (только безопасные и V класса опасности), складские комплексы сельхозпродукции.

#### В зонах СХ-4 запрещаются:

– использование сточных вод для удобрения почв;  
– размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, складирование навоза и удобрений,

радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;

– осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

– 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.

Также запрещается в границах прибрежных защитных полос устройство изгородей и других сооружений, препятствующих свободному доступу и сквозному проходу, распашка земель, размещение отвала размываемых грунтов, выпас скота и организация для него летних лагерей.

## **Глава 7. Градостроительный регламент в зонах сохранения природного потенциала, культурного наследия и рекреации**

Зоны сохранения природного потенциала и культурного наследия (природно-рекреационные зоны) предназначены для обеспечения и поддержания благоприятной среды обитания и организации отдыха населения.

Зоны представлены:

– зонами лесов на землях лесного фонда (Код – ПР-1). В зонах лесов на землях лесного фонда в соответствии с п. 6 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ градостроительные регламенты не устанавливаются;

– зонами акваторий рек Сейм, Осколец, Орлик, Дубенка и др. (Код – ПР-2). В зонах акваторий рек в соответствии с п. 6 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ градостроительные регламенты не устанавливаются;

– зонами территорий памятников истории и культуры (Код - ПР-3). В зонах территорий памятников истории и культуры федерального и регионального значения в соответствии с п. 6 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ градостроительные регламенты не устанавливаются;

– зонами природных территорий городского округа (Код - ПР-4);

– зонами оздоровительных и спортивных объектов (Код - ПР-5);

– зонами некоммерческих объединений садоводов, владельцев дач (Код – ПР-6);

– зонами муниципальных памятников истории и культуры (Код - ПР-7);

– природно-рекреационными зонами с ограничениями санитарно-защитных зон от источников негативного воздействия (Код - ПР-8);

– природно-рекреационными зонами с дополнительными ограничениями водоохранных зон (Код - ПР-9);

– зонами некоммерческих объединений садоводов, владельцев дач с дополнительными ограничениями санитарно-защитных зон от источников негативного воздействия (Код – ПР-10);

– зонами некоммерческих объединений садоводов, владельцев дач с дополнительными ограничениями водоохраных зон (Код – ПР-11);

– зонами некоммерческих объединений садоводов, владельцев дач с дополнительными ограничениями в связи с залеганием рудного тела (Код – ПР-12);

– зонами природных территорий городского округа с дополнительными ограничениями в связи с залеганием рудного тела (Код – ПР-13).

*Особенности ограничений и параметры землепользования и застройки в природно-рекреационных зонах (за исключением зон ПР-1, ПР-2 и ПР-3.:*

На территориях зон (кроме зон ПР-1, ПР-2 и ПР-3) градостроительным регламентом в качестве основных или вспомогательных к основным видам разрешенного использования допускается строительство и реконструкция объектов спортивного, оздоровительного и культурно-досугового назначения в соответствии с региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

Строительство и реконструкция объектов спортивного, оздоровительного и культурного назначения должно определяться ландшафтными особенностями территорий, системами зеленых насаждений, транспортными и пешеходными связями, наличием памятников архитектуры, истории и культуры и т.д. Должна предусматриваться возможность поэтапного освоения территории зоны и оптимальные условия для комплексного развития как рекреационных объектов, так и учреждений их обслуживания.

На территориях зон допускается ограниченная хозяйственная деятельность в соответствии с установленным для них особым правовым режимом.

Запрещается строительство любых сооружений, не связанных непосредственно с рекреационной и природоохранительной деятельностью. Запрещается сброс в водный объект и захоронение в нем отходов производства и потребления. Также запрещен сброс в водный объект сточных вод, содержание в которых радиоактивных веществ, пестицидов, агрохимикатов и других опасных для здоровья человека веществ и соединений превышает нормативы допустимого воздействия на водные объекты. Кроме того, запрещен сброс в водный объект сточных вод, в которых содержатся возбудители инфекционных заболеваний, а также вредные вещества, для которых не установлены нормативы предельно допустимых концентраций.

При проектировании, строительстве, реконструкции, вводе в эксплуатацию водозаборных сооружений перечисленные градостроительные

ограничения ужесточаются за счёт соблюдения ограничений, устанавливаемых для зон санитарной охраны в составе трёх поясов: первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок расположения всех водопроводных сооружений. В этом поясе запрещена любая деятельность, не связанная с защитой места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения, включая посадку высокоствольных деревьев, все виды строительства, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений. Второй и третий пояса ограничений включают территорию, в пределах которой жёстко ограничиваются виды деятельности, не связанные с предупреждениями загрязнения воды источников водоснабжения. Запрещается закачка отработанных вод в подземные горизонты, размещение складов ГСМ, АЗС, ядохимикатов и минеральных удобрений, шламохранилищ и др. обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

Не допускается размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и др. объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод, рубки леса главного пользования.

Структура использования территорий городских лесов должна быть следующей (в % от общей площади леса):

- зеленые насаждения и водоемы – 80-90;
- аллеи, дорожки, площадки – 8-15;
- сооружения и застройка – 2-5.

При этом территорию водоемов следует принимать не менее 1% общей площади леса.

Структура использования территории парка может быть следующей (в % от общей территории парка):

- зеленые насаждения и водоемы – 65-70;
- аллеи, дорожки, площадки – 25-28;
- сооружения и застройка – 5-7.

Функциональная организация территории многофункционального парка указана в таблице:

Функциональные зоны парка	Площадь функциональной зоны парка (в % от общей территории парка)	Норма площади (м <sup>2</sup> на посетителя)
Культурно-просветительных мероприятий	3-8	10-20
Отдыха детей	5-10	80-170

Массовых мероприятий (зрелища, аттракционы и пр.)	5-17	30-40
Физкультурно-оздоровительных мероприятий	10-20	75-100
Прогулочная	75-40	200
Хозяйственная	2-5	-

Автостоянки для посетителей парка следует, как правило, размещать за пределами его территории, но не далее 400 м от входа и проектировать из расчета 15-20 машино-мест на 100 одновременных посетителей.

Размеры земельных участков автостоянок на одно место следует принимать: для легковых автомобилей – 20 м<sup>2</sup>, автобусов – 40 м<sup>2</sup>, для велосипедов – 0,9 м<sup>2</sup>.

В городских лесах и парках запрещается осуществление деятельности, несовместимой с их целевым назначением и полезными функциями. Строительство площадок, дорожек и аллей должно осуществляться по возможности без вырубки деревьев.

### **7.1. Разрешенное использование в зонах природных территорий городского округа (Код зоны ПР-4)**

Природные территории городского округа включают городские леса, парки, озелененные и поросшие кустарником территории, территории локальных водоемов, подтопляемые, береговые и заболоченные территории.

Зоны ПР-4 должны обеспечивать благоприятную среду обитания и предназначены для организации регулируемого отдыха населения.

#### Основные виды разрешенного использования:

- восстановление здоровья и трудоспособности вне жилища, любительский сбор грибов, ягод, рыбная ловля, лыжные прогулки, экскурсии, турпоходы, фотоохота, спортивные игры, купание;
- устройство лесной, парковой инфраструктуры (аллей, дорожек, малых архитектурных форм площадок для детей и тихого отдыха), спортплощадок, сезонной розничной торговли в мобильных сооружениях;
- выращивание саженцев деревьев и кустарника для ремонтной высадки на территориях городского округа.

#### Вспомогательные виды разрешенного использования:

- сооружения для хранения грунтов и удобрений и специальной техники, проращивания семян, предприятия инженерной инфраструктуры по обслуживанию деятельности городских лесов, парков, лесопитомников, подъезды, проезды;

- строительство некапитальных сооружений для тихого отдыха, игр, развлечений, проведения лекций и пропаганды здорового образа жизни, выдачи спортивного инвентаря;

- объекты, связанные с рекреационной деятельностью (пляжи, лугопарки, аквапарки, игровые и спортивные площадки, прогулочные дорожки, аллеи, велодорожки, площадки для катания на роликах, спортивные сооружения, летние эстрады, мобильные цирки-шапито);

- объекты, связанные с функционированием зон краткосрочного и среднесрочного отдыха (летние рестораны, кафе, пункты проката, лодочные и водные станции, местные проезды и подъезды, общественные биотуалеты, пункты первой медицинской помощи, киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли);

- объекты инженерной инфраструктуры.

Условно разрешенные виды использования:

- зооуголки;
- дачи детских дошкольных учреждений, летнего отдыха школьников;
- летние кинотеатры, эстрады, танцплощадки, кафе, закусовые;
- магазины по продаже семенного фонда и саженцев, поделок из древесины;
- гольфклубы;
- размещение предприятий по осуществлению городского озеленения, контор лесничеств или лесопарков.

**7.2. Разрешенное использование в зонах оздоровительных и спортивных объектов  
(Код зоны ПР-5)**

Зоны предназначены для организации длительного, кратковременного и смешанного массового отдыха, оздоровления населения, занятий спортом при условии обеспечения сохранения благоприятной экологической среды обитания.

Основные виды разрешенного использования:

- пансионаты, лагеря круглогодичного отдыха, дома отдыха, санатории, профилактории, туристические базы, лагеря летнего отдыха детей, больницы;

- спортивные сооружения, центры обслуживания туристов, гостиницы, информационные центры, выставочные залы;

- объекты, связанные с рекреационной деятельностью, озеленение, игровые и спортивные площадки, прогулочные дорожки, аллеи, велодорожки, площадки для катания на роликах.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- объекты, связанные с функционированием зон (столовые, рестораны, кафе, пункты первой медицинской помощи, объекты обеспечения общественной и пожарной безопасности, пункты проката, местные подъезды и проезды, общественные туалеты, предприятия инженерной инфраструктуры по обслуживанию целевых для конкретной зоны объектов, киоски, лоточная торговля, места парковки автомобилей из расчета 10 мест на 1 га, территории спорткомплекса);
- тренировочные базы, спортивные школы;
- учреждения здравоохранения для дополнительного лечения, медпункты.

Условно разрешенные виды использования:

- регулируемые (санитарные) рубки деревьев;
- дома для престарелых;
- кинотеатры, универсальные развлекательные центры, аттракционы.

### **7.3. Разрешенное использование в зонах некоммерческих объединений садоводов, огородников, владельцев дач (Код зоны ПР-6)**

Зоны предназначены для использования под садоводческие, огороднические и дачные некоммерческие объединения граждан, для организации преимущественно сезонного отдыха и оздоровления граждан, выращивания садово-огородных культур, сохранения благоприятной экологической среды обитания.

Планировку и застройку территорий садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений необходимо осуществлять в соответствии со СНиП 30-02-97 «Планировка и застройка территорий садоводческих объединений граждан, здания и сооружения» (утв. постановлением Госстроя Российской Федерации от 10.09.1997 года № 18-51).

Планировочное решение территории садоводческого, дачного объединения должно обеспечивать подъезд пожарной техники по всем садовым участкам и объектам общего пользования. На территории садоводческого, дачного объединения ширина проезжей части улиц принимается не менее 7 метров, проездов не менее 3,5 метра.

Основные виды разрешенного использования:

- садоводство, огородничество, цветоводство, строительство домов сезонного проживания, подсобных помещений, сооружений общего пользования.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- площадки для детей, отдыха взрослых;

- спортивные сооружения, клубы, отделения библиотек, прогулочные дорожки, велодорожки, медпункты, таксофоны;
- временные павильоны розничной торговли, гаражи (места стоянок) индивидуального транспорта (на индивидуальных участках), гостевые стоянки индивидуального транспорта (не более 10 на садовое, дачное товарищество), объекты инженерной инфраструктуры.

Условно разрешенные виды использования:

- коллективные хранилища и сооружения частичной переработки овощей и фруктов;
- пункты охраны общественного порядка;
- ремонт индивидуальных транспортных средств членов товариществ;
- магазины предметов первой необходимости.

*Предельные параметры градостроительных изменений недвижимости:*

- максимальная высота зданий – 2 этажа;
- отступ от красной линии улицы в районе существующей застройки – в соответствии со сложившейся ситуацией; в районе новой застройки – не менее 5 метров. Минимальное расстояние от красной линии проездов и границ соседнего участка до: основного строения (садового дома) – 3 метра; прочих построек и открытых стоянок – 1 метр, при условии соблюдения противопожарных расстояний;
- минимальная площадь земельных участков- 500 м<sup>2</sup>;
- ограждения земельных участков должны быть сетчатые или решетчатые. Допускается по решению общего собрания садоводческих обществ устройство глухих ограждений со стороны улиц и проездов.

**7.4. Разрешенное использование в зонах муниципальных памятников истории и культуры  
(Код зоны ПР-7)**

В отношении муниципальных (городского округа) объектов культурного наследия в целях обеспечения сохранности и использования данных объектов администрацией Губкинского городского округа устанавливаются ограничения при пользовании объектами культурного наследия. Градостроительный регламент в пределах границ территорий и охранных зон объектов культурного наследия устанавливается (уточняется) на основании специально разработанных проектов.

В зонах ПР-7 запрещается:

- 1) хозяйственная деятельность, причиняющая вред объектам культурного наследия и нарушающая установленный порядок их использования, препятствующая их популяризации, затрудняющая обзор объектов культурного наследия;

- 2) размещение рекламных стендов, уличных растяжек и других элементов городской среды рекламного характера;
- 3) прокладка воздушных линий электрических сетей и устройство трансформаторных пунктов;
- 4) создание транспортных узлов и транспортных путей;
- 5) новое строительство объектов капитального строительства, не связанных с сохранением и использованием объектов культурного наследия.

Основные виды разрешенного использования:

- культурно-просветительская деятельность, конфессиональная деятельность (в рамках специально утвержденного проекта, нормативного правового акта федерального и областного уровней);
- реставрация памятников архитектуры, истории и культуры, воссоздание утраченных сооружений с одновременным благоустройством и инженерным оборудованием территории.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- подсобные сооружения и ремонтные мастерские, предприятия социальной и инженерной инфраструктуры, общественные туалеты (на территориях объектов);
- озеленение, благоустройство, проезды, тротуары, стоянки временного хранения индивидуального транспорта.

Условно разрешенные виды использования:

- гостиницы, рестораны, бары, кафе, столовые;
- административные учреждения и офисы, учреждения здравоохранения (аптеки, медицинские пункты), выставочные помещения, библиотеки, архивы, объекты и киоски розничной торговли книгами и сувенирами.

**7.5. Требования и разрешенное использование в природно-рекреационных зонах с дополнительными ограничениями санитарно-защитных зон от источников негативного воздействия  
(Код зоны ПР-8)**

Генеральным планом Губкинского городского округа определены границы санитарно-защитных зон (предельного санитарного разрыва) от промпредприятий, железных и автомобильных дорог, ЛЭП, кладбищ и других источников негативного воздействия на окружающую среду на территориях природно-рекреационных зон в целях предупреждения и возможного снижения вреда от этих объектов вводятся дополнительные ограничения в средопользовании природно-рекреационных территорий.

Дополнительные ограничения вводятся на период до установления окончательных границ санитарно-защитных зон на основании специальных

проектов. Окончательные границы СЗЗ возможно потребуют корректировки границ зон ПР-8 и изменения градостроительного регламента на их территории.

В зонах вводятся ограничения на некоторые виды использования зеленого фонда населенных пунктов, включая регламентацию рекреационной деятельности. Запрещается строительство, размещение временных и капитальных построек рекреационного назначения (объектов отдыха и оздоровительно-спортивных объектов), ограничивается для жителей заготовка пищевых лесных ресурсов и сбор лекарственных растений, ведение сельского хозяйства на лесных участках (пчеловодство, сенокосение, выпас скота). Запрещается оздоровление детей на основе организации их среднесрочного и долгосрочного отдыха.

Основные виды разрешенного использования:

- развитие лесной, парковой инфраструктуры (аллей, дорожек, малых архитектурных форм), эксплуатация спортплощадок, сезонной розничной торговли в мобильных сооружениях, пляжных сооружений;
- выращивание саженцев деревьев и кустарника для ремонтной высадки на городских территориях.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- сооружения для хранения грунтов, удобрений и специальной техники, проращивания семян, предприятия инженерной инфраструктуры по обслуживанию деятельности городских лесов, парков, лесопитомников, подъезды, проезды;
- эксплуатация некапитальных сооружений для тихого отдыха, игр, развлечений, проведения лекций и пропаганды здорового образа жизни, выдачи спортивного инвентаря.

Условно разрешенные виды использования:

- летние кинотеатры, эстрады, танцплощадки, кафе, закусочные;
- магазины по продаже семенного фонда и саженцев, поделок из древесины;
- размещение предприятий по осуществлению городского озеленения, контор лесничеств или лесопарков.

**7.6. Разрешенное использование в природно-рекреационных зонах с дополнительными ограничениями водоохранных зон  
(Код зоны ПР-9)**

Утвержденным Генеральным планом Губкинского городского округа установлены границы прибрежных защитных полос, водоохранных зон и зон охраны водозаборов на территориях природно-рекреационных зон в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления рек и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов, вводятся дополнительные ограничения в осуществлении хозяйственной деятельности в границах зон ПР-9.

Зоны включают территории городских лесов, парка культуры и отдыха, зеленых насаждений общего пользования, оздоровительных и спортивных объектов.

Зоны предназначены для обеспечения и поддержания благоприятной экологической среды обитания и организации регламентируемого среднесрочного и краткосрочного отдыха населения.

В зонах допускается проектирование, размещение, строительство, реконструкция, эксплуатация объектов, обеспечивающих рекреационную деятельность при условии оборудования указанных объектов сооружениями для охраны водных объектов от загрязнения (включая микробное и химическое загрязнения), засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

*В зонах запрещаются:*

- использование сточных вод для удобрения почв;
- размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, складирования навоза и удобрений, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
- 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.

Также запрещается в границах прибрежных защитных полос устройство изгородей и других сооружений, препятствующих свободному доступу и сквозному проходу, распашка земель, размещение отвала размываемых грунтов, выпас скота и организация для него летних лагерей, ванн.

Кроме того в границах зон первого пояса санитарной охраны водозаборов запрещается все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, а также купание, стирка белья, водопой скота.

*Основные виды разрешенного использования:*

- устройство лесной, парковой инфраструктуры (аллей, дорожек, малых архитектурных форм площадок для детей и тихого отдыха), спортплощадок, сезонной розничной торговли в мобильных сооружениях, летние эстрады;
- выращивание саженцев деревьев и кустарника для ремонтной высадки на городских территориях.

*Вспомогательные виды разрешенного использования:*

- пансионаты, дома отдыха, турбазы, базы летнего отдыха детей, профилактории, туристические базы, больницы;

- спортивные сооружения, центры обслуживания туристов, гостиницы, информационные центры, выставочные залы;
- сооружения для хранения грунтов и удобрений и специальной техники, проращивания семян, предприятия инженерной инфраструктуры по обслуживанию деятельности городских лесов, парков, лесопитомников, подъезды, проезды;
- строительство некапитальных сооружений для тихого отдыха, игр, развлечений, проведения лекций и пропаганды здорового образа жизни, выдачи спортивного инвентаря.

Условно разрешенные виды использования:

- дачи детских дошкольных учреждений, летнего отдыха школьников;
- летние кинотеатры, эстрады, танцплощадки, кафе, закусочные;
- магазины по продаже семенного фонда и саженцев, поделок из древесины;
- размещение предприятий по осуществлению озеленения городского поселения, контор лесничеств, лесопарков.

**7.7. Разрешенное использование в зонах некоммерческих объединений садоводов, владельцев дач с дополнительными ограничениями санитарно-защитных зон от источников негативного воздействия (Код зоны ПР-10)**

Утвержденным Генеральным планом Губкинского городского округа установлены границы санитарно-защитных зон (предельного санитарного разрыва) от промпредприятий, железных и автомобильных дорог, ЛЭП, кладбищ и других источников негативного воздействия на окружающую среду на территориях садоводческих товариществ в целях предупреждения и возможного снижения вреда от опасных объектов вводятся дополнительные ограничения в средопользовании.

В зонах запрещается строительство и расширение домов и сооружений для постоянного и для сезонного проживания, ограничивается непосредственное применение в пищу выращенных овощей и фруктов.

Основные виды разрешенного использования:

- устройство дополнительных лесополос, доведения озеленения территорий зон до 50%;
- цветоводство, садоводство, огородничество, временная эксплуатация жилых домов и домов сезонного проживания, подсобные помещения, сооружения общего пользования.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- площадки для отдыха взрослых;
- плоскостные спортивные сооружения, клубы, отделения библиотек, прогулочные дорожки, велодорожки, медпункты, таксофоны;

– временные павильоны розничной торговли, гаражи (места стоянок) индивидуального транспорта (на индивидуальных участках), гостевые стоянки индивидуального транспорта (не более 10 на садовое, дачное товарищество), объекты инженерной инфраструктуры.

Условно разрешенные виды использования:

- коллективные хранилища и сооружения частичной переработки овощей и фруктов (без санитарно-защитной зоны);
- пункты охраны общественного порядка;
- ремонт индивидуальных транспортных средств членов товариществ;
- магазины предметов первой необходимости.

**7.8. Разрешенное использование в зонах некоммерческих объединений садоводов, владельцев дач с дополнительными ограничениями водоохраных зон (Код зоны ПР-11)**

Утвержденным Генеральным планом Губкинского городского округа установлены границы прибрежных защитных полос и водоохраных зон на территориях садоводческих товариществ в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления рек и водоемов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов, вводятся дополнительные ограничения в осуществлении хозяйственной деятельности в границах зон ПР-11.

В зонах ПР-11 допускается проживание и временное (сезонное) пребывание населения, отдых и профилактика здоровья жителям, допускается проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация объектов временного (сезонного) пребывания населения и вспомогательных объектов при условии оборудования всех указанных объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

*В зонах запрещается:*

- применение однокамерных водонепроницаемых выгребов (необходимы двух - трехкамерные септики);
- движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;
- использование сточных вод для удобрения почв;
- размещение мест захоронения отходов производства и потребления токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
- осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений.

Также запрещается в границах прибрежных защитных полос

устройство изгородей и других сооружений, препятствующих свободному доступу и сквозному проходу, распашка земель, размещение отвала размываемых грунтов, выпас и водопой скота.

Основные виды разрешенного использования:

– садоводство, огородничество, цветоводство, здания и строения временного (сезонного) проживания, подсобные сооружения, сооружения общего пользования садоводческого товарищества.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

– площадки для детей, отдыха взрослых;  
– плоскостные спортивные сооружения, клубы, отделения библиотек, прогулочные дорожки, велодорожки, медпункты, таксофоны;  
– временные павильоны розничной торговли, гаражи (места стоянок) индивидуального транспорта (на индивидуальных участках), гостевые места стоянок индивидуального транспорта (не более 10 на садовое, дачное товарищество), объекты инженерной инфраструктуры по обслуживанию товариществ.

Условно разрешенные виды использования:

– коллективные хранилища и сооружения частичной переработки овощей и фруктов (без санитарно-защитной зоны);  
– пункты охраны общественного порядка;  
– ремонт индивидуальных транспортных средств членов товариществ;  
– магазины предметов первой необходимости.

**7.9. Разрешенное использование в зонах некоммерческих объединений садоводов, владельцев дач с дополнительными ограничениями связи с залеганием рудного тела  
(Код зоны ПР-12)**

Утвержденным Генеральным планом Губкинского городского округа установлены границы залегания рудного тела на территориях садоводческих товариществ и дачных кооперативов в целях обеспечения выполнения статьи 25 Федерального закона «О недрах» вводятся дополнительные ограничения в хозяйственной деятельности в зонах ПР-12.

До утверждения в установленном порядке (по согласованию федерального органа управления государственным фондом недр или его территориального органа) окончательных границ залегания, вопросов возможности, условий и сроков застройки площадей залегания полезных ископаемых (рудного тела) на территориях зон ПР-12 вводится запрет на новое капитальное строительство и расширение объектов капитального строительства и получение разрешения на все виды строительства.

Основные виды разрешенного использования:

– садоводство, огородничество, цветоводство, строительство некапитальных домов сезонного проживания, подсобных помещений, сооружений общего пользования.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

– площадки для детей, отдыха взрослых;  
 – плоскостные спортивные сооружения, клубы, отделения библиотек, прогулочные дорожки, велодорожки, медпункты, таксофоны;  
 – временные павильоны розничной торговли, гаражи (места стоянок) индивидуального транспорта (на индивидуальных участках), гостевые места стоянок индивидуального транспорта (не более 10 на садовое, дачное товарищество), объекты инженерной инфраструктуры по обслуживанию товариществ.

Условно разрешенные виды использования:

– коллективные некапитальные хранилища и сооружения частичной переработки овощей и фруктов (без СЗЗ);  
 – пункты охраны общественного порядка;  
 – ремонт индивидуальных транспортных средств членов товариществ;  
 – магазины предметов первой необходимости.

**7.10. Разрешенное использование в зонах природных территорий городского округа с дополнительными ограничениями в связи с залеганием рудного тела (Код зоны ПР-13)**

Утвержденным Генеральным планом Губкинского городского округа установлены границы залегания рудного тела на внеселитебных природных территориях городского округа в целях обеспечения выполнения статьи 25 Федерального закона «О недрах» вводятся дополнительные ограничения в хозяйственной деятельности в зонах ПР-13.

До утверждения в установленном порядке (по согласованию федерального органа управления государственным фондом недр или его территориального органа) окончательного варианта прохождения границ залегания, вопросов возможности, условий и сроков застройки площадей залегания полезных ископаемых (рудного тела) на территориях зон ПР-13 вводится запрет на новое строительство и расширение существующих объектов, включая инженерные коммуникации и сооружения.

Зоны предназначены для обеспечения благоприятной среды обитания, регулируемого отдыха населения в условиях предупреждения самовольной и необоснованной застройки площадей залегания рудного тела.

Основные виды разрешенного использования:

- восстановление здоровья и трудоспособности вне жилища, любительский сбор грибов, ягод, рыбная ловля, лыжные прогулки, экскурсии, турпоходы, фотоохота, спортивные игры, купание;
- устройство лесной, парковой инфраструктуры (аллей, дорожек, малых архитектурных форм площадок для детей и тихого отдыха), спортплощадок, сезонной розничной торговли в мобильных сооружениях;
- выращивание саженцев деревьев и кустарника для ремонтной высадки на территориях городского округа.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- сооружения для хранения грунтов и удобрений и специальной техники, проращивания семян, предприятия инженерной инфраструктуры по обслуживанию деятельности городских лесов, парков, лесопитомников, подъезды, проезды;
- объекты, связанные с рекреационной деятельностью (пляжи, лугопарки, аквапарки, игровые и спортивные площадки, прогулочные дорожки, аллеи, велодорожки, площадки для катания на роликах, плоскостные спортивные сооружения, мобильные цирки-шапито);
- объекты инженерной инфраструктуры.

Условно разрешенные виды использования:

- строительство сооружений для тихого отдыха, игр, развлечений, проведения лекций и пропаганды здорового образа жизни, выдачи спортивного инвентаря;
- строительство объектов, связанных функционированием зон краткосрочного и среднесрочного отдыха (летние рестораны, кафе, пункты проката, проезды и подъезды, пункты первой медицинской помощи, киоски, лоточная торговля);
- строительство детских дошкольных учреждений, объектов летнего отдыха школьников,
- магазины по продаже семенного фонда и саженцев, поделок из древесины;
- гольфклубы;
- размещение предприятий по осуществлению городского озеленения, контор лесничеств или лесопарков.

## **Глава 8. Градостроительный регламент в зонах особо охраняемых территорий и объектов**

Функционально-целевое назначение зон заключается в сохранении и воспроизводстве важнейших природных ресурсов (воды, воздуха, растительности, животного мира) для обеспечения экологического равновесия, а также в организации регламентируемого отдыха населения.

Зоны особо охраняемых территорий и представлены в виде:

- зон земель особо охраняемых природных территорий федерального и регионального значения (Код – О-1). В соответствии с п. 6 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ для зон земель особо охраняемых природных территорий градостроительные регламенты не устанавливаются;
- зон ботанического заказника местного значения (Код – О-2);
- зон ботанического заказника местного значения с дополнительными ограничениями возможностей застройки (Код – О-3).

### **8.1. Разрешенное использование в зонах ботанических заказников местного значения (Код зоны О-2)**

Территории ботанических заказников местного значения общей площадью 642,9 га представляют разновидность особо охраняемых территорий и объектов местного значения и образуют местный природно-заповедный фонд. Земельные участки в границах этих зон ограничены в обороте земель (не подлежат изъятию и предоставлению для иных нужд), не подлежат приватизации.

В целях обеспечения сохранения и воспроизводства ценных флористических комплексов, растительных и животных биоценозов создается ботанический заказник местного значения.

*В зонах ботанических заказников запрещается:*

- предоставление садовых, огородных, дачных участков, индивидуальное жилищное строительство;
- строительство автомобильных дорог, трубопроводов, линий электропередачи и других коммуникаций, а также строительство и эксплуатация промышленных, хозяйственных и жилых объектов, не связанных с разрешенной на особо охраняемых природных территориях деятельностью в соответствии с федеральными, региональными законами, нормативными актами Губкинского городского округа;
- прогон скота вне дорог;
- размещение отходов производства и потребления;
- движение и стоянка механических транспортных средств, не связанные с функционированием особо охраняемых природных территорий, прогон скота вне автомобильных дорог.

Владельцы и пользователи (сторонние пользователи) земельных участков, расположенных в ботаническом заказнике, а также посетители обязаны соблюдать установленный в заказнике режим особой охраны и несут за его нарушение административную и иную установленную законодательством и нормативными актами Губкинского городского округа ответственность.

Зоны ботанических заказников местного значения предназначены для

природоохранной, рекреационной, эколого-просветительской деятельности.

Основные виды разрешенного использования:

– деятельность по сохранению и восстановлению ценных объектов и территорий, являющихся местообитаниями редких, находящихся под угрозой исчезновения в условиях городского округа видов растений, а также животных, птиц или насекомых, включая дополнительное озеленение и благоустройство, не нарушающие предметов охраны (ремонт и установка ограждения, ремонт покрытия пешеходных дорожек и т.д.);

– выполнение научно-исследовательских работ по изучению объектов особой охраны ботанических заказников, экологическое просвещение населения;

– обеспечение регламентированной рекреационной деятельности, санитарные рубки.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

– создание малых архитектурных форм, обслуживающих выполнение основной функции зоны павильонов.

Условно разрешенные виды использования:

– осуществление ограниченной сельскохозяйственной и лесохозяйственной деятельности, не противоречащей установленному режиму охраны природы в заказниках.

**8.2. Разрешенное использование в зонах ботанических заказников местного значения с дополнительными ограничениями возможностей застройки  
(Код зоны О-3)**

Утвержденным Генеральным планом Губкинского городского округа установлены границы залегания рудного тела на территориях ботанических заказников местного значения в целях обеспечения выполнения статьи 25 Федерального закона «О недрах» вводятся дополнительные ограничения в хозяйственной деятельности в зонах О-3.

До утверждения в установленном порядке (по согласованию федерального органа управления государственным фондом недр или его территориального органа) окончательных границ залегания, вопросов возможности, условий и сроков застройки площадей залегания полезных ископаемых (рудного тела) на территориях зон О-3 вводится запрет на новое капитальное строительство и расширение объектов капитального строительства, включая инженерные коммуникации и сооружения.

Зоны предназначены для природоохранной, эколого-просветительской, рекреационной деятельности в условиях предупреждения самовольной и необоснованной застройки площадей залегания полезных ископаемых.

Основные виды разрешенного использования:

– деятельность по сохранению и восстановлению ценных природных объектов и территорий, являющихся местообитаниями редких, находящихся

под угрозой исчезновения в условиях городского округа видов растений, а также животных, птиц или насекомых, включая дополнительное озеленение и благоустройство, не нарушающие предметов охраны (ремонт и установка ограждения, ремонт покрытия пешеходных дорожек и т.д.);

– выполнение научно-исследовательских работ по изучению объектов особой охраны ботанических заказников, экологическое просвещение населения;

– обеспечение регламентированной рекреационной деятельности, санитарные рубки.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

– создание малых архитектурных форм, обслуживающих выполнение основной функции зоны павильонов.

Условно разрешенные виды использования:

– осуществление ограниченной сельскохозяйственной и лесохозяйственной деятельности, не противоречащей установленному режиму охраны природы в заказниках.

## **Глава 9. Градостроительный регламент в зонах специального назначения**

Зоны специального назначения предназначены для размещения кладбищ, скотомогильников, территорий отвалов пород, территорий отстойников и хвостохранилищ, территорий полигонов ТБО.

Зоны специального назначения представлены:

- зонами кладбищ (Код – С-1);
- зонами скотомогильников (Код – С-2);
- зонами усовершенствованных свалок ТБО, отвалов пород, отстойников, хвостохранилищ (Код – С-3).

*Ограничения и требования в землепользовании в границах зон специального назначения:*

На территориях зон специального назначения не допускается размещение объектов, относящихся к основным видам разрешенного использования, для других территориальных зон.

Земельные участки, входящие в состав зон специального назначения, предоставляются юридическим лицам и гражданам, осуществляющим соответствующую деятельность.

На территориях зон специального назначения градостроительным регламентом устанавливается особый правовой режим использования этих территорий с учетом требований технических регламентов, норм и правил.

В состав территорий зон специального назначения целесообразно включать охранные зоны, установленные в соответствии со специальными

нормативами. Земельные участки в пределах охранных зон у собственников (пользователей), использующих эти участки с нарушением установленного правового режима, подлежат изъятию в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке.

### **9.1. Разрешенное использование в зонах кладбищ (Код зоны С-1)**

Для всех типов кладбищ площадь захоронения должна составлять не менее 65-75% от общей площади кладбища, а площадь зеленых насаждений – не менее 25%.

Территория кладбища традиционного захоронения должна быть не более 40 га.

#### Основные виды разрешенного использования:

- кладбище, культовое здание (церковь, часовня).

#### Вспомогательные виды разрешенного использования:

- похоронные бюро, предприятия и магазины ритуального назначения;
- проезды, дорожки, аллеи, древесные и кустарниковые посадки, стоянки временного хранения автотранспорта, общественные туалеты.

#### Условно разрешенные виды использования :

- захоронения в «родственные» могилы;
- расширение, реконструкция культовых сооружений;
- строительство дополнительных ритуальных залов, магазинов ритуальных принадлежностей, мастерских по изготовлению похоронных принадлежностей и памятников.

### **9.2. Разрешенное использование в зонах скотомогильников (Код зоны С-2)**

Зоны скотомогильников являются участками территории, потенциально опасными в эпидемиологическом отношении. Дополнительными специальными обследованиями необходимо уточнить показатели обустройства и состояния скотомогильников и соответствие предъявляемым к скотомогильникам требованиям (с обязательным устройством биологических камер).

Участок под скотомогильником с биологическими камерами должен быть ровным с низким уровнем состояния грунтовых вод и отстоять от селитебных и рекреационных территорий на 500 м (с обязательным установлением соответствующих СЗЗ). Направление движения грунтовых вод должно быть в противоположную сторону от возможных источников питьевого водоснабжения. Площадь участка определяется из расчета 10 м<sup>2</sup> на

труп крупного животного. Срок минерализации трупов в скотомогильнике 15-20 лет.

Основные виды разрешенного использования:

– захоронение трупов крупных, средних и мелких животных.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

– мусороперегрузочные станции.

**9.3. Разрешенное использование в зонах усовершенствованных свалок ТБО, отвалов пород, отстойников и хвостохранилищ (Код зоны С-3)**

Зоны предназначены для размещения твердых бытовых отходов, отвалов пород, отстойников и хвостохранилищ, их изоляции и постепенного обезвреживания в целях обеспечения санитарно-эпидемиологической безопасности населения. Выбранный участок для устройства полигонов хранения должен соответствовать санитарно-эпидемиологическим нормам и правилам.

Основные виды разрешенного использования:

– обезвреживание и размещение твердых бытовых отходов, твердых промышленных отходов III-IV классов опасности, твердых отходов лечебно-профилактических учреждений, отвалов, шламонакопителей, хвостохранилищ, отстойников при добыче железной руды.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

– размещение хозяйственно-бытовых объектов и объектов инженерного обеспечения деятельности этих полигонов, озеленение, проезды, временные стоянки автотранспорта.

Условно разрешенные виды использования:

– мусоросжигательные и мусороперерабатывающие объекты мощностью до 40 тыс. т/год, мусороперегрузочные станции, центральные базы по сбору утильсырья.

## Раздел III. Карты градостроительного зонирования

### Глава 1. Общие положения

1. На картах градостроительного зонирования территории Губкинского городского округа выделены территориальные зоны, к которым приписаны градостроительные регламенты по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Границы территориальных зон отвечают требованиям однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка (за исключением земельных участков линейных объектов) только одной из территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования.

2. Один и тот же земельный участок не может находиться одновременно в двух или более территориальных зонах, выделенных на карте градостроительного зонирования.

3. Границы территориальных зон и градостроительные регламенты устанавливаются с учетом общности функциональных характеристик и параметров земельных участков и объектов капитального строительства, а также требования о взаимном непричинении несоразмерного вреда друг другу рядом расположенными объектами капитального строительства.

4. Границы территориальных зон на картах градостроительного зонирования устанавливаются по:

- линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;
- красным линиям;
- границам земельных участков;
- границам или осям полос отвода для коммуникаций;
- естественным границам природных объектов;
- иным границам.

