

**Внесение изменений в части
Правил землепользования и застройки
муниципального образования город Гусь-Хрустальный Владимирской области**

Нормативный правовой акт органа местного самоуправления «Внесение изменений в части Правил землепользования и застройки» разработан в соответствии с договором № ТП-37\13 от 01 октября 2013 года между Муниципальным казенным учреждением "Управление имущества, землеустройства и архитектуры" города Гусь-Хрустальный Гусь-Хрустального района Владимирской области, (Заказчик) и Государственным унитарным предприятием Владимирской области "Областное проектно-изыскательское архитектурно-планировочное бюро" (Исполнитель).

Графическая часть вышеуказанного проекта разработана с использованием географической информационной системы (ГИС) - MapInfo Professional.

Директор ГУП «ОПИАПБ»

Н.А. Богатырева

**Начальник отдела
планировки и застройки**

О.С. Гиевая

Ведущий специалист

Н.М. Воробьева

**Внесение изменений в части
ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
территории муниципального образования город Гусь-Хрустальный
Владимирской области, утвержденные Решением Совета народных депутатов города
Гусь-Хрустальный
от "21" мая 2008 года № 32/3**

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

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

Правила обязательны для всех субъектов градостроительной деятельности на территории муниципального образования город Гусь-Хрустальный Гусь-Хрустального района Владимирской области.

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ И КАРТОГРАФИЧЕСКИЕ ДОКУМЕНТЫ

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

В регламентах перечислены все возможные виды использования территории, вытекающие из функционального назначения конкретного вида территориальных зон, определенного генеральным планом муниципального образования или сложившейся ситуацией.

Территориальным зонам одного вида, расположенным в разных частях города Гусь-Хрустальный, адресован один вид регламента целевого использования.

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

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

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

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

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

- объекты, технологически связанные с объектами основных и условно разрешенных видов использования или обеспечивающие их безопасность, в том числе противопожарную, в соответствии с нормативно-техническими документами;
- объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло- газо- водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования,

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

Статью 15 "Жилые зоны" дополнить пунктом 9 следующего содержания:

9) на придомовых территориях территориальных зон:

- Ж-1 Зона многоэтажной жилой застройки (5 - 9 этажей);

- Ж-2 Зона жилой застройки средней этажности (2 - 4 этажа);

- Ж-3 Зона малоэтажной застройки повышенной комфортности с небольшими участками допускается устройство газонов, клумб и палисадов с ограждением не более 0,5 м в высоту.

Подпункты:

- 4.2 в п.4 зоны Ж-4 (Зона усадебной застройки с участками до 1000 кв. м)

- 5.2 в п.5 зоны Ж-5 (Зона усадебной застройки с участками более 1000 кв. м)

дополнить следующими абзацами:

11) палисадники;

12) теплицы, оранжереи;

13) резервуары для хранения воды;

14) артезианские скважины.

Статью 18. Производственно-коммунальные зоны изложить в новой редакции :

Производственные зоны - II

Производственные зоны предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

Благоустройство территории производственной и санитарно-защитной зон осуществляется за счет собственников производственных объектов.

Размер расчетной санитарно-защитной зоны для предприятий I-V классов опасности может быть изменен Главным государственным санитарным врачом Российской Федерации или его заместителем в порядке, установленном СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (новая редакция).

В случае несовпадения размера расчетной санитарно-защитной зоны и полученной на основании оценки риска, натурных исследований и измерений химического, биологического и физического воздействия на атмосферный воздух, решение по размеру санитарно-защитной зоны принимается по варианту, обеспечивающему наибольшую безопасность для здоровья населения.

На территории с превышением показателей фона выше гигиенических нормативов не допускается размещение промышленных объектов и производств, являющихся источниками загрязнения среды обитания и воздействия на здоровье человека. Для

действующих объектов, являющихся источниками загрязнения среды обитания человека, разрешается проведение реконструкции или перепрофилирование производств при условии снижения всех видов воздействия на среду обитания до предельно допустимой концентрации (ПДК) при химическом и биологическом воздействии и предельно допустимого уровня (ПДУ) при воздействии физических факторов с учетом фона.

Оценка риска для здоровья населения проводится для групп промышленных объектов и производств или промышленного узла (комплекса), с учетом класса опасности, в состав которых входят эти объекты.

Обязательным условием является внедрение передовых ресурсосберегающих, безотходных и малоотходных технологических решений, позволяющих максимально сократить или избежать поступлений вредных химических или биологических компонентов выбросов в атмосферный воздух, почву и водоемы, предотвратить или снизить воздействие физических факторов до гигиенических нормативов и ниже.

Разрабатываемые в проектах строительства и реконструкции технологические и технические решения должны быть обоснованы результатами опытно-промышленных испытаний, при проектировании производств на основе новых технологий - данными опытно-экспериментальных производств, материалами зарубежного опыта по созданию подобного производства.

При принятии органами местного самоуправления муниципальных районов решения о характере использования высвобождаемой территории необходимо санитарно-эпидемиологическое заключение о соответствии намечаемой хозяйственной или иной деятельности санитарному законодательству.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зонах П-I - П-V устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

Нормативный размер земельного участка производственного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки, выраженной в процентах застройки.

П-1 Зона промышленных предприятий V класса вредности

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз V класса вредности, имеющих санитарно-защитную зону 50 м, с низкими уровнями шума и загрязнения (озеленение для предприятий V класса вредности – не менее 60% площади СЗЗ). Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования:

- 1) промышленные предприятия и коммунально-складские организации V класса вредности;
- 2) предприятия автосервиса;
- 3) АЗС;
- 4) административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации;
- 5) отдельно стоящие гаражи;
- 6) гаражи боксового типа;
- 7) подземные и надземные гаражи;
- 7) автостоянки на отдельном земельном участке;
- 9) многоэтажные гаражи;

- 10) коммунально-складские и производственные предприятия V класса вредности различного профиля, с соблюдением установленных санитарно-защитных зон;
- 11) многофункциональные деловые и обслуживающие здания;
- 12) станции технического обслуживания автомобилей (при количестве постов не более 10), авторемонтные предприятия;
- 13) объекты складского назначения различного профиля (за исключением складов хранения продовольственного сырья, пищевых продуктов и лекарственных средств);
- 14) объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- 15) санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
- 16) офисы и представительства;
- 17) объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания населения;
- 18) ветлечебницы;
- 19) предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;
- 20) отделения, участковые пункты полиции;
- 21) объекты инженерной и транспортной инфраструктуры;
- 22) объекты пожарной охраны;
- 23) антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) кредитно-финансовые учреждения;
- 2) проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации;
- 3) спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий;
- 4) открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- 5) автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;
- 6) защитные зеленые насаждения (озелененные территории специального назначения), цветники, газоны.

Условно разрешенные виды использования:

- 1) гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей (не более 100);
- 2) киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения, магазины мелкорозничной торговли площадью до 150 м²;
- 3) аптеки;
- 4) питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон.

Параметры и условия физических и градостроительных изменений:

1. территория, занимаемая площадками промышленных предприятий и других производственных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять, не менее 60% всей территории промышленной зоны;
2. площадь участков, предназначенных для озеленения в пределах ограды предприятия, следует определять из расчета не менее 3 м² на одного работающего в наиболее многочисленной смене. Предельный размер участков, предназначенных для озеленения, не должен превышать 15% площадки предприятия;
3. производственные территории следует преобразовывать с учетом примыкания к территориям иного функционального назначения;
4. в полосе примыкания производственных зон к общественным территориям следует размещать общественно-административные ("предзаводские" по терминологии СНиП II-89-80*) части производственных территорий, включая их в формирование общественных центров и зон;

5. в полосе примыкания к жилым территориям не следует оформлять границы производственного участка глухим забором, рекомендуется использование входящей в состав СЗЗ полосы примыкания для размещения коммунальных объектов жилого района, многоэтажных гаражей-стоянок различных типов, зеленых насаждений;

6. в примагистральной полосе производственных зон (производственная территория в примагистральной зоне) рекомендуется размещать участки компактной застройки, адаптируемой городским окружением, смешанной производственно-общественной застройки с торговыми и обслуживающими предприятиями, требующими значительных складских помещений, крупногабаритных подъездов, разворотных площадок;

7. не менее 20% от объема наземной части производственной застройки в примагистральной полосе следует размещать в подземном уровне (аварийные службы водопровода, канализации, ремонтные участки и стоянки малогабаритных машин механической уборки территорий);

8. резервирование участков на площадке предприятия для развития отдельных цехов или производств допускается предусматривать только в соответствии с заданием на проектирование.

П2 – зона производственных предприятий IV класса вредности

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз IV класса вредности, имеющих санитарно-защитную зону 100 м с низкими уровнями шума и загрязнения (озеленение – не менее 60% площади СЗЗ). Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования:

1) коммунально-складские и производственные предприятия IV класса опасности различного профиля, с соблюдением установленных санитарно-защитных зон;

2) сельскохозяйственные предприятия и объекты сельскохозяйственного назначения;

3) теплицы для выращивания цветов, декоративных растений при условии исключения выращивания в них продукции для употребления в пищу и сырья для производства пищевых продуктов;

4) станции технического обслуживания автомобилей (при количестве постов не более 10), авторемонтные предприятия;

5) АЗС;

6) объекты складского назначения различного профиля (за исключением складов хранения продовольственного сырья, пищевых продуктов и лекарственных средств);

7) объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;

8) санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;

9) офисы, административные службы;

10) предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;

11) отделения, участковые пункты полиции;

12) пожарные части;

13) объекты пожарной охраны;

14) антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

1) спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий;

- 2) предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- 3) антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.
- 4) автостоянки для временного хранения автомобилей;
- 5) защитные зеленые насаждения (озелененные территории специального назначения), цветники, газоны.

Условно разрешенные виды использования:

- 1) гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- 2) киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения, магазины мелкорозничной торговли площадью до 150 м²;
- 3) аптеки;
- 4) отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
- 5) питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
- 6) ветеринарные приемные пункты.

Параметры и условия физических и градостроительных изменений:

1. территория, занимаемая площадками промышленных предприятий и других производственных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять, как правило, не менее 60% всей территории производственной зоны;
2. площадь участков, предназначенных для озеленения в пределах ограды предприятия, следует определять из расчета не менее 3 м² на одного работающего в наиболее многочисленной смене. Предельный размер участков, предназначенных для озеленения, не должен превышать 15% площадки предприятия;
3. производственные территории следует преобразовывать с учетом примыкания к территориям иного функционального назначения;
4. в полосе примыкания производственных зон к общественным территориям следует размещать общественно-административные ("предзаводские" по терминологии СНиП II-89-80*) части производственных территорий, включая их в формирование общественных центров и зон;
5. в полосе примыкания к жилым территориям не следует оформлять границы производственного участка глухим забором, рекомендуется использование входящей в состав СЗЗ полосы примыкания для размещения коммунальных объектов жилого района, многоэтажных гаражей-стоянок различных типов, зеленых насаждений;
6. в примагистральной полосе производственных зон (производственная территория в примагистральной зоне) рекомендуется размещать участки компактной застройки, адаптируемой поселковым окружением, смешанной производственно-общественной застройки с торговыми и обслуживающими предприятиями, требующими значительных складских помещений, крупногабаритных подъездов, разворотных площадок;
7. не менее 20% от объема наземной части производственной застройки в примагистральной полосе следует размещать в подземном уровне (аварийные службы водопровода, канализации, ремонтные участки и стоянки малогабаритных машин механической уборки территорий);
8. резервирование участков на площадке предприятия для развития отдельных цехов или производств допускается предусматривать только в соответствии с заданием на проектирование.

ПЗ – зона производственных предприятий II-III класса вредности

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий не выше II класса вредности, имеющих санитарно-

защитную зону - 500 (озеленение для предприятий II класса вредности – не менее 50% площади СЗЗ). Допускаются некоторые коммерческие услуги, способствующие развитию производственной деятельности. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- 1) промышленные предприятия и коммунально-складские организации III класса вредности;
- 2) объекты складского назначения II класса вредности;
- 3) объекты складского назначения III класса вредности;
- 4) сельскохозяйственные предприятия и объекты сельскохозяйственного назначения;
- 5) карьеры гравия, песка, глины;
- 6) оптовые базы и склады;
- 7) административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации местного значения;
- 8) деловые и обслуживающие здания;
- 9) пункты оказания первой медицинской помощи;
- 10) рынки промышленных товаров;
- 11) магазины;
- 12) объекты бытового обслуживания;
- 13) учреждения жилищно-коммунального хозяйства;
- 14) отделения полиции, общественные пункты охраны порядка;
- 15) пожарные части;
- 16) ветлечебницы;
- 17) сооружения для хранения транспортных средств;
- 18) авторемонтные предприятия;
- 19) автозаправочные станции для заправки грузового и легкового автотранспорта;
- 20) предприятия автосервиса;
- 21) производственно-лабораторные корпуса;
- 22) сельскохозяйственные предприятия и объекты сельскохозяйственного назначения;
- 23) автотранспортные предприятия;
- 24) автобусные парки;
- 25) гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- 26) гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
- 27) станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
- 28) объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- 29) офисы, административные службы;
- 30) отделения, участковые пункты полиции;
- 31) объекты пожарной охраны
- 32) антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) поликлиники для обслуживания персонала, размещенного в зоне производственных и коммунальных объектов;
- 2) открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- 3) автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;

- 4) защитные зеленые насаждения (озелененные территории специального назначения), цветники, газоны;
- 5) отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
- 6) предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий.

Условно разрешенные виды использования:

- 1) санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья;
- 2) киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения, магазины мелкорозничной торговли площадью до 150 кв. м;
- 3) аптеки;
- 4) ветеринарные лечебницы с содержанием животных;
- 5) ветеринарные приемные пункты;
- 6) зеленые насаждения.

Параметры и условия физических и градостроительных изменений:

- территория, занимаемая площадками промышленных предприятий и других производственных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять, как правило, не менее 60% всей территории производственной зоны;
- площадь участков, предназначенных для озеленения в пределах ограды предприятия, следует определять из расчета не менее 3 м² на одного работающего в наиболее многочисленной смене. Предельный размер участков, предназначенных для озеленения, не должен превышать 15% площадки предприятия;
- производственные территории следует преобразовывать с учетом примыкания к территориям иного функционального назначения:
- в полосе примыкания производственных зон к общественным территориям следует размещать общественно-административные ("предзаводские" по терминологии СНиП II-89-80*) части производственных территорий, включая их в формирование общественных центров и зон;
- в полосе примыкания к жилым территориям не следует оформлять границы производственного участка глухим забором, рекомендуется использование входящей в состав СЗЗ полосы примыкания для размещения коммунальных объектов жилого района, многоэтажных гаражей-стоянок различных типов, зеленых насаждений;
- в примагистральной полосе производственных зон (производственная территория в примагистральной зоне) рекомендуется размещать участки компактной застройки, адаптируемой поселковым окружением, смешанной производственно-общественной застройки с торговыми и обслуживающими предприятиями, требующими значительных складских помещений, крупногабаритных подъездов, разворотных площадок;
- не менее 20% от объема наземной части производственной застройки в примагистральной полосе следует размещать в подземном уровне (аварийные службы водопровода, канализации, ремонтные участки и стоянки малогабаритных машин механической уборки территорий);
- резервирование участков на площадке предприятия для развития отдельных цехов или производств допускается предусматривать только в соответствии с заданием на проектирование.

Статью 23 Зоны сельскохозяйственного использования изложить в новой редакции:

Зоны сельскохозяйственного использования – С

С1 - Зона сельскохозяйственных угодий

Предназначена для сохранения и развития сельскохозяйственных угодий, питомников и

теплиц и обеспечивающих их инфраструктур, предотвращение их занятия другими видами деятельности, ведение личного подсобного хозяйства до изменения вида их использования в соответствии с Генеральным планом города Гусь-Хрустальный.

Основные виды разрешенного использования:

- пашни;
- сенокосы;
- пастбища;
- земли, занятые многолетними насаждениями;
- постройки, связанные с обслуживанием данной зоны;
- теплично-парниковое хозяйство;
- питомники.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- коммуникации, необходимые для использования сельскохозяйственной зоны;
- заготовительные объекты;
- временные парковки и стоянки автомобильного транспорта;
- пункты первой медицинской помощи;
- площадки для сбора мусора.

Условно разрешенные виды использования:

- индивидуальные жилые дома с приусадебными участками;
- сельскохозяйственные предприятия;
- торговые объекты;
- автозаправочные станции.