

УТВЕРЖДЕНЫ:  
Решением Совета  
Колобовского городского поселения  
от 2021г. №

**Правила землепользования и застройки  
муниципального образования «Колобовское городское поселение»  
Шуйского муниципального района  
Ивановской области**

Заказчик: Администрация МО Колобовского городского поселения  
Шуйского муниципального района Ивановской области

Исполнитель: ОАО «Ивановопроект»

Договор: 20019

Генеральный директор

Зайцев В.И.

Главный инженер проекта

Опекунов А.С.

2021 г.

## Содержание

### **Часть II. Карта градостроительного зонирования.**

Статья 62. Карта градостроительного зонирования Колобовского городского поселения.

### **Часть III. Градостроительные регламенты.**

Статья 63. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Статья 64. Перечень зон с особыми условиями использования территорий. Ограничения использования земельных участков.

### **Приложение. (Графическая часть)**

1. Карта градостроительного зонирования Колобовского городского поселения М 1:50000.

2. Карта градостроительного зонирования Колобовского городского поселения с.Студенцы, д.Исаково, д.Аристово, д.Затхлино, д.Запрудново, с. Дорожаево, д.Мазалово, д.Мягково, д.Маклаково, д.Себерна, д. Кондратцево М 1:5000.

3. Карта градостроительного зонирования Колобовского городского поселения с.Зименки, д. Чернышово, д.Фатеево, д.Артемово, д.Василево, д.Ладыгино, с.Центральный, д.Федотово, д.Курьяниново, д.Векино, д. Сенино М 1:5000.

4. Карта градостроительного зонирования Колобовского городского поселения п. Колобово М 1:5000.

## Часть II. Карта градостроительного зонирования.

### Статья 62. Карта градостроительного зонирования Колобовского городского поселения.

Карты градостроительного зонирования выполнены на нескольких листах.

Настоящими Правилами устанавливаются следующие виды территориальных зон.

Кодовые обозначения	Наименование территориальных зон
<b>Жилые зоны:</b>	
Ж - 1	Зона застройки индивидуальными жилыми домами
Ж - 2	Зона застройки малоэтажными жилыми домами
<b>Общественно-деловые зоны:</b>	
ОД	Зона общественно-делового назначения
<b>Производственные зоны:</b>	
П-1	Зона размещения производственных объектов (СЗЗ-до 100м)
<b>Зоны инженерно-технической инфраструктуры:</b>	
И-1	Зона инженерной инфраструктуры
<b>Зоны транспортной инфраструктуры:</b>	
Т-1	Зона железнодорожного транспорта
Т-2	Зона автомобильного транспорта
Т-3	Зона улично-дорожной сети населённого пункта
<b>Зоны сельскохозяйственного использования:</b>	
С-1	Зона садоводства и огородов
С-2	Зона объектов сельскохозяйственного назначения
<b>Зоны рекреационного назначения:</b>	
Р-1	Зона природных ландшафтов
Р-2	Зона общественно-рекреационных территорий
<b>Зоны специального назначения:</b>	
СН-1	Зона ритуального назначения и полигонов ТБО

### Часть III. Градостроительные регламенты.

#### Статья 63. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

##### Жилые зоны.

##### Ж - 1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами.

Зона застройки индивидуальными жилыми домами выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов комфортного жилья на территориях застройки при низкой плотности использования территории и преимущественном размещении объектов индивидуального жилищного строительства и жилых домов блокированной застройки с приусадебными участками.

##### *Основные виды разрешенного использования:*

Вид разрешенного использования земельных участков	Описание вида разрешенного использования земельного участка*	Код ВРИ ЗУ**
Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек	2.1
Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных	2.2
Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки)); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха	2.3

**Условно разрешенные виды использования:**

<b>Вид разрешенного использования земельных участков</b>	<b>Описание вида разрешенного использования земельного участка*</b>	<b>Код ВРИ ЗУ **</b>
Обслуживание жилой застройки	Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.3, 3.4, 4.4, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны	2.7
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	3.3
Здравоохранение	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи (фельдшерские пункты, пункты здравоохранения)	3.4
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4
Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9	2.7.1

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

<b>Вид разрешенного использования земельных участков</b>	<b>Описание вида разрешенного использования земельного участка*</b>	<b>Код ВРИ ЗУ**</b>
Коммунальное обслуживание	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2	3.1

**\*Содержание перечисленных видов разрешенного использования допускает без отдельного указания размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных**

дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, объектов благоустройства, если федеральным законом не установлено иное.

\*\* Текстовое наименование вида разрешенного использования земельного участка и его код (числовое обозначение) являются равнозначными. Виды разрешенного использования земельных участков приняты по Классификатору видов разрешенного использования земельных участков в редакции на 12.2020 г.

### ***Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства.***

1. Минимальная и максимальная площадь участка, предоставленного для индивидуального жилищного строительства установлена решением Совета депутатов Колобовского городского поселения и составляет от 600 м<sup>2</sup> до 1200 м<sup>2</sup>;

2. Минимальная и максимальная площадь участка, предоставленного для ведения личного подсобного хозяйства в границах сельских населенных пунктов установлена решением Совета депутатов Колобовского городского поселения и составляет от 600 м<sup>2</sup> до 1200 м<sup>2</sup>

3. Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением (минимальный отступ) до 6 м (или в соответствии со сложившейся линией застройки).

4. Минимальные отступы:

4.1. от границ соседнего участка до:

- основного строения - 3м;
- постройки для содержания скота и птицы -4м;
- хозяйственных и прочих строений - 1 м;
- открытой стоянки - 1 м;
- отдельно стоящего гаража - 1 м.
- от стволов высокорослых деревьев - 4м;
- от стволов среднерослых деревьев - 2м;
- от кустарника -1 м.

4.2. От основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних участках, по санитарным и бытовым условиям должно быть не менее, как правило, 6 м; а расстояние до сарая для скота и птицы- не менее 15 м.

4.3. Расстояние между жилым строением (или домом) и границей соседнего участка измеряется от цоколя дома или от стены дома (при отсутствии цоколя), если элементы дома (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 50 см от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 50 см, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их

на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах и др.).

При возведении на участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1м от границы соседнего участка, следует скат крыши ориентировать на свой участок.

4.4. В отдельных случаях допускается размещение индивидуальных жилых домов по красной линии улиц в условиях сложившейся застройки

5. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников земельных участков.

6. Допускается блокировка хозяйственных построек к основному строению.

7. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 67%.

8. Предельная высота зданий, строений, сооружений:

– для всех основных строений: количество надземных этажей – до трех; высота от уровня земли до верха плоской кровли – не более 10м; до конька скатной кровли – не более 15 м;

– для всех вспомогательных строений: высота от уровня земли до верха плоской кровли – не более 4м; до конька скатной кровли – не более 7 м. Исключение: шпили, башни, флагштоки – без ограничения.

9. Вспомогательные строения и сооружения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

10. Ограничения, связанные с размещением оконных проемов, выходящих на соседние домовладения: расстояния от окон жилых помещений до хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 6м.

11. Требования к ограждениям земельных участков:

- ограждения со стороны улиц должны выполняться в соответствии с требованиями правил по благоустройству Колобовского городского поселения; высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 метров; - ограждения с соседними земельными участками с целью минимального затенения территории должны быть сетчатые или решетчатые высотой не более 1,8 м.

Таблица 1

Участки для отдельно стоящих односемейных жилых домов 1-4 этажей

1	Минимальная площадь участка	кв.м	600
2	Минимальная глубина переднего двора	м	3
3	Минимальная глубина заднего двора	м	3
4	Минимальная ширина бокового двора	м	3
	Минимальное расстояние между отдельно стоящими зданиями	м	6
6	Максимальный процент застройки участка	%	67
7	Максимальная высота стен	м	12
8	Максимальная высота здания	м	15
9	Максимальная застраиваемая площадь	кв.м	182

Таблица 2

Участки для односемейных жилых домов блокированного типа в 1-4 этажа

1	Минимальная площадь участка	кв.м	600
2	Минимальная глубина переднего двора	м	3
3	Минимальная глубина заднего двора	м	3
4	Минимальная ширина бокового двора	м	1
5	Минимальное расстояние между отдельно стоящими зданиями	м	6
6	Максимальный процент застройки участка	%	67
7	Максимальная высота стен	м	12
8	Максимальная высота здания	м	15
10	Максимальная застраиваемая площадь	кв. м	264

### **Ж -2. Зона застройки малоэтажными жилыми домами.**

Зона жилой застройки Ж-2 выделена для обеспечения формирования групп и участков жилой застройки с размещением многоквартирных домов этажностью до 5 этажей.

#### ***Основные виды разрешенного использования:***

<b>Вид разрешенного использования земельных участков</b>	<b>Описание вида разрешенного использования земельного участка*</b>	<b>Код ВРИ ЗУ **</b>
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	2.1.1

#### ***Условно разрешенные виды использования:***

<b>Вид разрешенного использования земельных участков</b>	<b>Описание вида разрешенного использования земельного участка*</b>	<b>Код ВРИ ЗУ **</b>
Среднеэтажная жилая застройка	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и	2.5



	детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	
Обслуживание жилой застройки	Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.2 (социальное обслуживание), 3.3 (бытовое обслуживание), 3.4 (здравоохранение), 4.1 (деловое управление), 4.4 (магазины), 4.6 (общественное питание), если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны	2.7
Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9	2.7.1

***Вспомогательные виды разрешенного использования:***

<b>Вид разрешенного использования земельных участков</b>	<b>Описание вида разрешенного использования земельного участка*</b>	<b>Код ВРИ ЗУ**</b>
Коммунальное обслуживание	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2	3.1

***Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства.***

Таблица 3.

Участки многоквартирных жилых домов до 5 этажей

1	Минимальная площадь участка (n - ширина жилой секции)	кв.м	500
2	Минимальный отступ от красной линии	м	3
3	Минимальная глубина заднего двора (для 2-3 - этажных зданий и 2,5 м дополнительно для 4 этажных зданий)	м	7,5

4	Минимальная ширина бокового двора (для 2-3-этажных зданий и 0,5м дополнительно для 4 этажных зданий)	м	8
5	Минимальная суммарная ширина боковых дворов	м	8
6	Минимальное расстояние между длинными сторонами зданий (для 2-3 этажей и 5 м дополнительно для 4 этажных зданий)	м	15
7	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
8	Максимальная высота здания	м	18
9	Максимальный процент застройки участка	%	60

### **Общественно-деловые зоны.**

#### **ОД. Зона общественно-делового назначения.**

Зона предназначена для размещения объектов недвижимости с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических требований населения.

#### ***Основные виды разрешенного использования:***

<b>Вид разрешенного использования земельных участков</b>	<b>Описание вида разрешенного использования земельного участка*</b>	<b>Код ВРИ ЗУ **</b>
Общественное использование объектов капитального строительства	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.2 - 3.8	3.0
Социальное обслуживание	Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.2.1 - 3.2.4	3.2
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	3.3

Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	3.4.1
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом)	3.5.1
Объекты культурно-досуговой деятельности	Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев	3.6.1
Осуществление религиозных обрядов	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги)	3.7.1
Государственное управление	Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги	3.8.1
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6
Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	5.1.3

***Условно разрешенные виды использования:***

<b>Вид разрешенного использования земельных участков</b>	<b>Описание вида разрешенного использования земельного участка*</b>	<b>Код ВРИ ЗУ **</b>
Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	4.1
Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	4.5
Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	4.7
Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0	4.9

***Вспомогательные виды разрешенного использования:***

<b>Вид разрешенного использования земельных участков</b>	<b>Описание вида разрешенного использования земельного участка*</b>	<b>Код ВРИ ЗУ**</b>
Коммунальное обслуживание	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2	3.1

***Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства.***

- минимальная (максимальная) площадь земельного участка – 200 - 2500 кв. м;
- максимальный процент застройки участка - 70%;
- максимальное количество этажей зданий — 3

Таблица 4. Минимальные расстояния от стен зданий и границ земельных участков

Здания (земельные участки) учреждений и предприятий обслуживания	Расстояния от зданий (границ участков) учреждений и предприятий обслуживания, метров		
	до красной линии	до стен жилых зданий	до зданий общеобразовательных школ, дошкольных образовательных и лечебных учреждений
Дошкольные образовательные учреждения и общеобразовательные школы	10	По нормам инсоляции, освещенности и противопожарным нормам	
Приемные пункты вторичного сырья	-	20	50
Пожарные депо	10	50	50
Кладбища традиционного захоронения, площадью менее 20 га	6	300	500

### Производственные зоны.

#### П-1. Зона размещения производственных объектов (СЗЗ-100м).

Зона П-1 выделена для обеспечения формирования производственных предприятий и складов V-IV классов вредности (санитарно-защитные зоны до 100 м).

#### *Основные виды разрешенного использования:*

Вид разрешенного использования земельных участков	Описание вида разрешенного использования земельного участка*	Код ВРИ ЗУ **
Легкая промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфоро-фаянсовой, электронной промышленности	6.3
Пищевая промышленность	Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий	6.4
Заготовка древесины	Рубка лесных насаждений, выросших в природных условиях, частичная переработка, хранение и вывоз древесины, размещение сооружений, необходимых для обработки и	10.1

	хранения древесины (лесных складов, лесопилен).	
Запас	Отсутствие хозяйственной деятельности	12.3
Заправка транспортных средств	Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	4.9.1.1

***Условно разрешенные виды использования:***

<b>Вид разрешенного использования земельных участков</b>	<b>Описание вида разрешенного использования земельного участка*</b>	<b>Код ВРИ ЗУ **</b>
Склады	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов	6.9

***Вспомогательные виды разрешенного использования:***

<b>Вид разрешенного использования земельных участков</b>	<b>Описание вида разрешенного использования земельного участка*</b>	<b>Код ВРИ ЗУ**</b>
Коммунальное обслуживание	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2	3.1
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	3.3
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	3.4.1

***Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства.***

- минимальная (максимальная) площадь земельных участков – не подлежат установлению.
- минимальный отступ от границ смежных земельных участков до объектов строительства - не менее 6 метров.
- расстояние от красных линий улиц до линии застройки - не менее 6 метров.
- минимальное (максимальное) количество этажей – 1-3.
- максимальный процент застройки земельного участка — 65%.

**Зоны инженерно-технической инфраструктуры.**

**И-1. Зона инженерной инфраструктуры.**

Зона выделяется для размещения сетей и сооружений инженерной инфраструктуры.

***Основные виды разрешенного использования:***

<b>Вид разрешенного использования земельных участков</b>	<b>Описание вида разрешенного использования земельного участка*</b>	<b>Код ВРИ ЗУ**</b>
Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	3.1.1

***Условно разрешенные виды использования:***

<b>Вид разрешенного использования земельных участков</b>	<b>Описание вида разрешенного использования земельного участка*</b>	<b>Код ВРИ ЗУ**</b>
Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо	4.9

*Вспомогательные виды разрешенного использования* для данной территориальной зоны не устанавливаются.

*Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства* для данной территориальной зоны не устанавливаются.

### **Зоны транспортной инфраструктуры.**

#### **Т-1. Зона железнодорожного транспорта.**

Зона Т-1 выделена для обеспечения размещения и развития железной дороги.

#### ***Основные виды разрешенного использования:***

<b>Вид разрешенного использования земельных участков</b>	<b>Описание вида разрешенного использования земельного участка*</b>	<b>Код ВРИ ЗУ**</b>
Железнодорожный транспорт	Размещение объектов капитального строительства железнодорожного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.1.1 - 7.1.2	7.1

*Условно разрешенные виды использования* для данной территориальной зоны не устанавливаются.

*Вспомогательные виды разрешенного использования* для данной территориальной зоны не устанавливаются.

*Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства* для данной территориальной зоны не устанавливаются.

#### **Т-2. Зона автомобильного транспорта.**

Зона Т-2 выделена для обеспечения развития автомобильных дорог общего пользования регионального и межмуниципального значения.

#### ***Основные виды разрешенного использования:***

<b>Вид разрешенного использования земельных участков</b>	<b>Описание вида разрешенного использования земельного участка*</b>	<b>Код ВРИ ЗУ**</b>
--	---	---------------------



Размещение автомобильных дорог	Размещение автомобильных дорог за пределами населенных пунктов и технически связанных с ними сооружений, придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств; размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	7.2.1
--------------------------------	---	-------

***Условно разрешенные виды использования*** для данной территориальной зоны не устанавливаются.

***Вспомогательные виды разрешенного использования*** для данной территориальной зоны не устанавливаются.

***Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства*** для данной территориальной зоны не устанавливаются.

### **Т-3. Зона улично-дорожной сети.**

Зона Т-3 выделена для обеспечения развития улично-дорожной сети населенных пунктов.

#### ***Основные виды разрешенного использования:***

Вид разрешенного использования земельных участков	Описание вида разрешенного использования земельного участка*	Код ВРИ ЗУ**
Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	12.0.1

***Условно разрешенные виды использования*** для данной территориальной зоны не устанавливаются.

***Вспомогательные виды разрешенного использования*** для данной территориальной зоны не устанавливаются.

***Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства*** для данной территориальной зоны не устанавливаются.

### **Зоны сельскохозяйственного использования.**

#### **С-1. Зона садоводства и огородов.**

Зона садоводства и огородов С-1 предназначена для размещения садовых и огородных участков, используемых населением в целях выращивания сельскохозяйственных культур, а также отдыха. Допускается возведение строения для сезонного проживания. Возможно размещение садоводческих товариществ.

#### ***Основные виды разрешенного использования:***

<b>Вид разрешенного использования земельных участков</b>	<b>Описание вида разрешенного использования земельного участка*</b>	<b>Код ВРИ ЗУ**</b>
Ведение огородничества	Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур	13.1
Ведение садоводства	Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1, хозяйственных построек и гаражей	13.2

***Условно разрешенные виды использования*** для данной территориальной зоны не устанавливаются.

***Вспомогательные виды использования*** для данной территориальной зоны не устанавливаются.

***Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства.***

- минимальная (максимальная) площадь земельных участков – 200 - 1500 кв. м;
- максимальное количество этажей зданий - 2;
- максимальный процент застройки участка - 40%.

## С-2. Зона объектов сельскохозяйственного назначения.

Зона С-2 предназначена для обеспечения формирования предприятий и объектов сельскохозяйственного назначения.

### *Основные виды разрешенного использования:*

<b>Вид разрешенного использования земельных участков</b>	<b>Описание вида разрешенного использования земельного участка*</b>	<b>Код ВРИ ЗУ**</b>
Скотоводство	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей); сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, производство кормов, размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)	1.8
Птицеводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением домашних пород птиц, в том числе водоплавающих; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции птицеводства;	1.10

### *Условно разрешенные виды использования:*

<b>Вид разрешенного использования земельных участков</b>	<b>Описание вида разрешенного использования земельного участка*</b>	<b>Код ВРИ ЗУ**</b>
Животноводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.8-1.11, 1.15, 1.19, 1.20	1.7
Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции	1.15

***Вспомогательные виды разрешенного использования:***

<b>Вид разрешенного использования земельных участков</b>	<b>Описание вида разрешенного использования земельного участка*</b>	<b>Код ВРИ ЗУ**</b>
Обеспечение сельскохозяйственно-го производства	Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства	1.18

***Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства.***

- минимальная (максимальная) площадь земельных участков - не подлежат установлению;
- минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м;
- максимальная высота зданий, строений, сооружений - не подлежат установлению;
- максимальный процент застройки - 40%.

***Зоны рекреационного назначения.***

**Р-1. Зона природных ландшафтов.**

Зона Р-1 выделена для сохранения природных ландшафтов, а также обеспечения условий формирования озелененных участков, предназначенных для организации кратковременного пассивного отдыха в местах общего пользования.

***Основные виды разрешенного использования:***

<b>Вид разрешенного использования земельных участков</b>	<b>Описание вида разрешенного использования земельного участка*</b>	<b>Код ВРИ ЗУ**</b>
Охрана природных территорий	Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах.	9.1

**Условно разрешенные виды использования** для данной территориальной зоны не устанавливаются.

**Вспомогательные виды разрешенного использования** для данной территориальной зоны не устанавливаются.

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства.**

- максимальный процент застройки (строения и сооружения) - 10% территории.

Другие предельные параметры - не подлежат установлению.

### **Р-2. Зона общественно-рекреационных территорий.**

Зона Р-2 выделена для обеспечения условий формирования обустроенных озелененных участков, предназначенных для отдыха населения в центральных и жилых районах населенных пунктов.

**Основные виды разрешенного использования:**

<b>Вид разрешенного использования земельных участков</b>	<b>Описание вида разрешенного использования земельного участка*</b>	<b>Код ВРИ ЗУ**</b>
Парки культуры и отдыха	Размещение парков культуры и отдыха	3.6.2
Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	5.1.3

**Условно разрешенные виды использования:**

<b>Вид разрешенного использования земельных участков</b>	<b>Описание вида разрешенного использования земельного участка*</b>	<b>Код ВРИ ЗУ**</b>
Отдых (рекреация)	Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности; создание и уход за городскими лесами, скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также обустройство мест отдыха в них. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1 - 5.2	5.0

***Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства.***

- максимальное количество этажей зданий - 2;

Другие предельные параметры - не подлежат установлению.

**Зоны специального назначения.**

**СН-1. Зона ритуального назначения и полигонов ТБО.**

Зона СН-1 выделена для размещения и обустройства существующих кладбищ, а также объектов захоронения отходов, расположенных на территориях вне населённых пунктов.

***Основные виды разрешенного использования:***

<b>Вид разрешенного использования земельных участков</b>	<b>Описание вида разрешенного использования земельного участка*</b>	<b>Код ВРИ ЗУ**</b>
Ритуальная деятельность	Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения; размещение соответствующих культовых сооружений; осуществление деятельности по производству продукции ритуально-обрядового назначения	12.1
Специальная деятельность	Размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой, а также размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов (скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки)	12.2

***Условно разрешенные виды использования*** для данной территориальной зоны не устанавливаются.

***Вспомогательные виды разрешенного использования*** для данной территориальной зоны не устанавливаются.

***Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства*** для данной территориальной зоны не устанавливаются.

## **Статья 64. Перечень зон с особыми условиями использования территорий. Ограничения использования земельных участков.**

### **Санитарно-защитные зоны (СЗЗ).**

Размер и режим использования санитарно-защитных зон и санитарных разрывов устанавливается СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов». Выдачу санитарно-эпидемиологических заключений осуществляет Роспотребнадзор.

При отсутствии установленной (окончательной) санитарно-защитной зоны, зона действия ограничений принимается на основании нормативных значений СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-03.

Санитарно-защитные зоны могут в дальнейшем уточняться (для действующих предприятий и объектов) или устанавливаться (для перспективных объектов).

Дополнительные специальные требования к режимам использования санитарно-защитных зон кладбищ установлены «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения. СанПиН 2.1.1279-03», к режиму использования скотомогильника - ветеринарно-санитарными правилами сбора, утилизации и уничтожения биологических отходов, утвержденными Главным государственным ветеринарным инспектором.

Планировка и благоустройство территорий в санитарно-защитных зонах должно производиться в соответствии с проектом санитарно-защитной зоны.

### **Водоохранные зоны водных объектов.**

Водоохранные зоны выделяются в целях предупреждения и предотвращения загрязнения поверхностных вод, сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

Режим использования и размеры водоохранных зон и защитных прибрежных полос водных объектов устанавливается статьёй 65 Водного кодекса Российской Федерации.

Водоохранные зоны рек Колобовского городского поселения.

№ п/п	Водоток	Длина реки, км	Водоохранная зона (ВЗ), м
1.	р. Теза	200	300
2.	р. Себриянка, приток р. Теза	21	100
3.	р. Сальня, приток р. Теза	15	100
4.	р. Сурихта	3	15
5.	р. Шижегда	10	15

Для остальных рек и ручьев протяженностью менее 10 километров от истока до устья водоохранная зона совпадает с прибрежной защитной полосой. Радиус водоохранной зоны для истоков реки, ручья устанавливается в размере 50 метров. Ширина водоохранной зоны озера, водохранилища, за исключением озера, расположенного внутри болота, или озера, водохранилища с акваторией менее 0,5 квадратного километра, устанавливается в размере 50 метров. Ширина водоохранной зоны водохранилища, расположенного на водотоке, устанавливается равной ширине водоохранной зоны этого водотока.

Водоохранные зоны магистральных или межхозяйственных каналов

совпадают по ширине с полосами отводов таких каналов. Водоохранные зоны рек, их частей, помещенных в закрытые коллекторы, не устанавливаются.

Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет 30 метров для обратного или нулевого уклона, 40 метров для уклона до трех градусов и 50 метров для уклона три и более градуса. Ширина береговой полосы рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем 10 километров, составляет 5 метров.

Закрепление на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос специальными информационными знаками осуществляется в соответствии с земельным законодательством.

В границах водоохранных зон запрещаются:

- 1) использование сточных вод для удобрения почв;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;
- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
- 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

В границах прибрежных защитных полос наряду с установленными ограничениями для водоохранных зон запрещаются:

- 1) распашка земель;
- 2) размещение отвалов размываемых грунтов;
- 3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

Береговая полоса - полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования. Размер и требования к режиму использования береговой полосы установлены статьей 6 Водного кодекса Российской Федерации.

### **Зоны санитарной охраны (ЗСО) источников водоснабжения.**

Режим использования территорий и размер зон санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов (защитных полос) устанавливается проектами зон санитарной охраны, разрабатываемыми на основании СанПиН 2.1.4.1110-02 "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения", и утверждаемыми органами и учреждениями государственной санитарно-эпидемиологической службы Российской Федерации.



Целью создания и обеспечения режима в зоне санитарной охраны (ЗСО) является санитарная охрана источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены, от загрязнения. Зоны санитарной охраны организуются в составе трех поясов: первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала. Его назначение - защита места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения. Второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения.

Граница первого пояса устанавливается на расстоянии не менее 30 метров от водозабора - при использовании защищенных подземных вод и на расстоянии не менее 50 метров - при использовании недостаточно защищенных подземных вод. Граница первого пояса зоны санитарной охраны группы подземных водозаборов должна находиться на расстоянии не менее 30 и 50 метров от крайних скважин.

На картах градостроительного зонирования обозначены предварительно определённые границы первого пояса зон санитарной охраны артезианских скважин. Зоны санитарной охраны артезианских скважин первого пояса являются территорией, не подлежащей застройке.

Мероприятия на территории зоны санитарной охраны подземных источников водоснабжения определены в СанПиН 2.1.4.1110-02.

Градостроительные регламенты территориальных зон, установленные настоящими Правилами, действуют в части не противоречащей требованиям ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям.

### **Охранные зоны инженерной инфраструктуры.**

Охранные зоны - территории с особыми условиями использования, которые устанавливаются в порядке, определенном Правительством Российской Федерации, вокруг объектов инженерной, транспортной и иных инфраструктур в целях обеспечения нормальной эксплуатации сооружений и исключения возможности их повреждения, а также обеспечения охраны окружающей природной среды.

Порядок установления охранных зон, их размеров и режимы пользования землями охранных зон определяются для каждого вида в соответствии с действующим законодательством.

Охранные зоны электрических сетей устанавливаются в соответствии с "Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования недвижимости, расположенной в границах таких зон".

Охранные зоны линий и сооружений связи устанавливаются для обеспечения сохранности действующих кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиодиффузии, а также сооружений связи Российской Федерации, повреждение которых нарушает нормальную работу взаимосвязанной сети связи РФ. Размеры охранных зон устанавливаются согласно "Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации".

Охранные зоны систем газоснабжения устанавливаются в соответствии с "Правилами охраны газораспределительных сетей", СНиП 2.04.01.-89\*, СНиП 42.01.2001 "Газораспределительные системы".

Охранные зоны систем теплоснабжения устанавливаются в проектной документации соответствующих инженерных сетей и сооружений. Если территория охранной зоны в проектной документации не установлена, то охранные зоны наземных тепловых сетей устанавливаются вдоль трасс прокладки тепловых сетей в виде земельных участков шириной, определяемой углом естественного откоса грунта, но не менее 3 метров в каждую сторону, считая от края строительных конструкций тепловых сетей или от наружной поверхности изолированного теплопровода бесканальной прокладки. Охранные зоны подземных сетей теплоснабжения устанавливаются на расстоянии 5 м от стенки крайнего трубопровода.

Охранные зоны систем водоснабжения и водоотведения устанавливаются в проектной документации соответствующих инженерных сетей и сооружений. Если территория охранной зоны в проектной документации не установлена, то её величина устанавливается от стенки сооружения (трубопровода) размером 5 метров для водопроводов и размером 3 метра для водоотводных сооружений.

Порядок установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог определяется Постановлением Правительства Российской Федерации "О порядке установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог".

#### **Зоны охраны объектов культурного наследия.**

Объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) подлежат охране и использованию как единое целое с территорией памятников и связанными с ними сооружениями и другими объектами.

Физические и юридические лица обязаны обеспечивать сохранность недвижимых памятников истории и культуры, находящиеся в их собственности, пользовании или на землях, представленных им в пользование. Соблюдать требования ФЗ от 25.06.2002 №73Ф-З «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», а так же положения постановления правительства РФ от 26.04.2008 №315 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

Проекты зон охраны памятников истории и культуры определяют состав, границы действия зон охраны объектов культурного наследия, а также уточняют градостроительные регламенты и режимы использования земель в них.

Градостроительные регламенты территориальных зон, установленные настоящими Правилами, действуют в части не противоречащей требованиям охраны объектов культурного наследия.

#### **Особо охраняемые природные территории.**

Охрана особо охраняемых природных территорий, расположенных в границах городского поселения Колобово осуществляется исполнительным

органом государственной власти Ивановской области в области охраны природной среды (далее – орган охраны). Градостроительные регламенты на землях особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов) не устанавливаются. Режим использования земель расположенных в границах особо охраняемых природных территорий, их зонах охраны определяется положениями об особо охраняемой природной территории и об охранной зоне (в случае их установления).

Хозяйственная деятельность на особо охраняемых природных территориях, в том числе в зонах их охраны в обязательном порядке согласовывается с органом охраны.

Градостроительные регламенты территориальных зон в зонах охраны особо охраняемых природных территорий, установленные настоящими Правилами, действуют в части не противоречащей требованиям охраны особо охраняемых природных территорий.