

## ПРОЕКТ

по внесению изменений в Правила землепользования и застройки МО  
п. Балакирево, Александровского района Владимирской обл.

1. В статье 35.3 Правил землепользования и застройки МО

п. Балакирево, утвержденных решением Совета народных депутатов пос. Балакирево 30.08.2019 г. № 27 (в редакции последующих решений) :

- дополнить перечень основных видов разрешенного использования требующих согласования «п. 9 Производственная деятельность»;
- дополнить в перечень вспомогательного вида разрешенного использования, требующих согласования «п.4 Объекты гаражного назначения».

Действующая редакция

### **Статья 35.3. Градостроительные регламенты. Зоны производственной, инженерной и транспортной инфраструктур**

#### **П – 1. ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ IV КЛАССА ОПАСНОСТИ**

*Зона П - 1 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий IV класса санитарной классификации, требующих организации санитарно-защитных зон радиусом 100м. 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.*

| <b>Основные виды разрешенного использования</b>  | <b>Описание вида разрешенного использования</b>   | <b>Предельные параметры</b>   |
|--|---|---|
| <b>Коммунальное обслуживание<br/>(Код – 3.1)</b> | 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 | <b>Минимальная площадь</b> земельного участка — 1 кв.м<br><b>Максимальный процент застройки</b> — 60%<br><b>Количество надземных этажей</b> - до 2 этажей<br><b>Высота зданий</b> – до 9 м.<br><b>Минимальные отступы от границ земельных участков:</b><br>3 м  |
| <b>Бытовое обслуживание<br/>(Код - 3.3)</b>      | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)                     | <b>Минимальная площадь</b> земельного участка – 100 кв. м<br><b>Максимальная площадь</b> земельного участка – 3000 кв. м<br><b>Максимальный процент застройки</b> участка - 80%<br><b>Минимальный отступ</b> строений от границ участка - 3 м<br><b>Количество надземных этажей</b> - до 2 этажей<br><b>Высота зданий</b> – до 9 м. |

|  |   |  |
|--|---|--|
| <p><b>Предпринимательство<br/>(Код – 4.0)</b></p>    | <p>Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1-4.10</p>   | <p><b>Минимальная площадь</b> земельного участка – 10 кв. м<br/> <b>Максимальная площадь</b> земельного участка – 10000 кв. м<br/> <b>Максимальное количество надземных этажей зданий</b> – 3 этажа<br/> <b>Максимальный процент застройки участка</b> - 80%<br/> <b>Минимальный отступ</b> строений от границ участка – 3м</p>  |
| <p><b>Деловое управление<br/>(Код – 4.1)</b></p>     | <p>Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельностью, 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)</p> | <p><b>Минимальная площадь</b> земельного участка – 400 кв. м<br/> <b>Максимальная площадь</b> земельного участка – 3000 кв. м<br/> <b>Максимальное количество надземных этажей зданий</b> – 3 этажа<br/> <b>Максимальный процент застройки участка</b> - 80%<br/> <b>Минимальный отступ</b> строений от границ участка - 1 м (за исключением отступов от жилой застройки, от жилой застройки отступы – 3 метра).</p> |
| <p><b>Служебные гаражи<br/>(Код – 4.9)</b></p>       | <p>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</p>   | <p><b>Минимальная площадь</b> земельного участка - 100 кв. м<br/> <b>Максимальная площадь</b> земельного участка - 5000 кв. м<br/> <b>Максимальная высота сооружений</b> - 12 метров<br/> <b>Максимальный процент застройки участка</b> - 60%<br/> <b>Минимальный отступ</b> строений границ участка - 3 м</p>   |
| <p><b>Ремонт автомобилей<br/>(Код – 4.9.1.4)</b></p> | <p>Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли</p>  | <p><b>Минимальная площадь</b> земельного участка - 100 кв. м<br/> <b>Максимальная площадь</b> земельного участка - 5000 кв. м<br/> <b>Максимальная высота сооружений</b> - 12 метров<br/> <b>Максимальный процент застройки участка</b> - 60%<br/> <b>Минимальный отступ</b> строений границ участка - 3 м</p>   |

|   |   |  |
|---|---|--|
| <p><b>Склады</b><br/>(Код – 6.9)</p>                                | <p>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</p> | <p><b>Минимальная площадь</b> земельного участка - 1000 кв. м<br/> <b>Максимальная площадь</b> земельного участка – 100000 кв. м<br/> <b>Максимальная высота сооружений</b> - 12 метров<br/> <b>Максимальный процент застройки</b> участка - 60%<br/> <b>Минимальный отступ</b> строений от границ участка - 3 м</p>               |
| <p><b>Научно-производственная деятельность</b><br/>(Код – 6.12)</p> | <p>Размещение технологических, промышленных, агропромышленных парков, бизнес-инкубаторов</p>  | <p><b>Минимальная площадь</b> земельного участка – 300 кв. м<br/> <b>Максимальная площадь</b> земельного участка – 100000 кв. м<br/> <b>Максимальное количество надземных этажей зданий</b> – 4 этажа<br/> <b>Максимальный процент застройки</b> участка - 60%<br/> <b>Минимальный отступ</b> строений от границ участка - 3 м</p> |
| <p><b>Обеспечение внутреннего правопорядка</b><br/>(Код – 8.3)</p>  | <p>Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий</p>   | <p><b>Минимальная площадь</b> земельного участка – 500 кв. м<br/> <b>Максимальная площадь</b> земельного участка – 5000 кв. м<br/> <b>Максимальное количество надземных этажей зданий</b> – 3 этажа<br/> <b>Максимальный процент застройки</b> участка - 60%<br/> <b>Минимальный отступ</b> строений границ участка - 3 м</p>      |
| <p><b>Производственная деятельность</b><br/>(Код 6,0)</p>           | <p>. Размещение объектов капитального строительства горно-обогатительной и горно-перерабатывающей, металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции судостроения, авиастроения, вагоностроения, машиностроения, станкостроения, а также другие</p>   | <p>Нормативный размер земельного участка производственного объекта принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки.<br/> Территория, занимаемая площадками промышленных предприятий и других</p>   |

|  |  |   |
|--|--|---|
|  | <p>подобные промышленные предприятия, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесен к иному виду разрешенного использования</p> | <p>производственных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять, как правило, не менее 60% всей территории промышленной зоны.</p> <p>Коэффициент застройки не более 0,8.</p> <p>Коэффициент плотности застройки не более 2,4</p> <p>Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений и сооружений для данной территориальной зоны принимается не более 28 м, кроме опор линий электропередачи, труб котельных антенн и антенно-мачтовых сооружений сотовой, радиорелейной, спутниковой, телекоммуникационной и т.д. связи.</p> <p>Противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями производственных объектов должны обеспечивать нераспространение пожара на соседние здания, сооружения в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».</p> <p>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.</p> <p>Ограждения – сетчатые и решётчатые высотой не более 2 м.</p> <p>Площадь участков озеленения определяется из расчета:<br/>- в границах</p> |
|--|--|---|

|  |   | <p>производственных объектов размером до 5 га – 3 м<sup>2</sup> на 1 работающего в наиболее многочисленной смене;</p> <p>- для производственных объектов размером более 5 га – от 10 до 15 % площади производственной территории.</p>   |
|--|---|---|
| <b>Вспомогательные виды разрешенного использования</b> | <b>Описание вида разрешенного использования</b>   | <b>Предельные параметры</b>   |
| <b>Магазины (Код – 4.4)</b>                            | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв. м                             | <p><b>Минимальная площадь</b> земельного участка – 100 кв. м</p> <p><b>Максимальная площадь</b> земельного участка – 5000 кв. м</p> <p><b>Максимальный процент застройки участка</b> - 60%</p> <p><b>Количество надземных этажей</b> - до 2 этажей</p> <p><b>Высота зданий</b> – до 9 м.</p> <p><b>Минимальный отступ</b> строений от границ участка-1метр (за исключением от участков жилой застройки, от участков с жилой застройкой – 3 метра)</p> |
| <b>Общественное питание (Код – 4.6)</b>                | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)                          | <p><b>Минимальная площадь</b> земельного участка – 100 кв. м</p> <p><b>Максимальная площадь</b> земельного участка – 3000 кв. м</p> <p><b>Максимальное количество надземных этажей зданий</b> – 3 этажа</p> <p><b>Максимальный процент застройки участка</b> - 80%</p> <p><b>Минимальный отступ</b> строений от границ участка - 3 м</p>  |
| <b>Заправка транспортных средств (Код – 4.9.1.1)</b>   | Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса | <p><b>Минимальная площадь</b> земельного участка - 100 кв. м</p> <p><b>Максимальная площадь</b> земельного участка - 5000 кв. м</p> <p><b>Максимальная высота сооружений</b> - 12 метров</p> <p><b>Максимальный процент застройки участка</b> - 60%</p> <p>Минимальный отступ строений от границ участка - 3 м</p>  |

| <p><b>Объекты гаражного назначения (Код 2.7.1.)</b></p>        | <p>Размещение отдельно-стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделом машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9.</p>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Минимальный размер земельного участка 30 кв.м.,</li> <li>- Максимальный размер земельного участка 54 кв. м.</li> <li>Суммарная вместимость автостоянок для хранения легковых автомобилей - не более 300 машино-мест.</li> <li>- Размеры земельных участков моечного пункта – 500 кв. м на объект</li> <li>- Количество надземных этажей автостоянок - не более 9 этажей</li> <li>- Количество подземных этажей автостоянок- не более 5 этажей.</li> <li>Ориентировочные размеры санитарно-защитных зон : <ul style="list-style-type: none"> <li>- моек грузовых автомобилей порталного типа – 100 м;</li> <li>- моек автомобилей с количеством постов от 2 до 5 – 100 м;</li> <li>- моек автомобилей до двух постов – 50м.</li> </ul> </li> <li>Минимальные отступы от границ земельных участков: минимальные отступы от красных линий улиц и проездов - не менее 5 м. (или совпадает с линией застройки)</li> </ul> |
|--|--|---|
| <p><b>Условно разрешенные виды использования</b></p>           | <p><b>Описание вида разрешенного использования</b></p>   | <p><b>Предельные параметры</b></p>  |
| <p><b>Земельные участки общего назначения (Код – 13.0)</b></p> | <p>Земельные участки, являющиеся имуществом общего пользования и предназначенные для общего использования правообладателями земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, и (или) для размещения объектов капитального строительства, относящихся к имуществу общего пользования</p> | <p><b>Минимальная площадь</b> земельного участка — 1 кв.м<br/> <b>Максимальный процент застройки</b> — 60%<br/> <b>Минимальный отступ</b> от границ участка — 1 метра (для объектов благоустройства – 0 метров)<br/> <b>Максимальная высота сооружений</b> — 15 метров</p>  |











