**Проект планировки, проект межевания территории**

**поселка Калиново Невьянского городского округа**

Том 1

Положения о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах

элемента планировочной структуры

г. Челябинск, 2017 г.

Российская Федерация

**Общество с ограниченной ответственностью**

**«ЗЕНИТ»**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Юридический адрес: 454048, г. Челябинск, Свердловский проспект, д. 84Б, офис 7.16, ИНН/КПП 7451387459/745301001, Р/счет 40702810490000020789 в ПАО «Челябинвестбанк», г. Челябинск к/сч. 30101810400000000779 БИК 047501779 т. 89507420077 [zenit-project@yandex.ru](mailto:zenit-project@yandex.ru)

**Проект планировки, проект межевания территории**

**посёлка Калиново Невьянского городского округа**

Том 1

Положения о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры

|  |  |
| --- | --- |
| Заказчик: | Администрация Невьянского городского округа |
| Исполнитель: | ООО «ЗЕНИТ» |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Главный инженер проекта | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Е. В. Тришина |
| Архитектор | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | К. В. Новенюк |

г. Челябинск, 2017 г.

Содержание

Состав проекта.........................................................................................................4

Характеристики планируемого развития территории, в том числе плотность и параметры застройки территории.......................................................................6

Характеристика объектов капитального строительства жилого назначения.19

Характеристика объектов капитального строительства общественно- делового назначения.............................................................................................20

Характеристика объектов коммунальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан...................................................................................................................20

Состав проекта

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование документа | Масштаб |
| 1 | 2 | 3 |
|  | Основная часть |  |
| 1 | Чертёж планировки территории поселка Калиново | М 1:2 000 |
| 2 | Положения о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры |  |
| 3 | Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры |  |
| 4 | Чертёж межевания территории поселка Калиново | М 1:2 000 |
| 5 | Пояснительная записка проекта межевания территории |  |
|  | Материалы по обоснованию |  |
| 6 | Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территории городского округа | М 1:10 000 |
| 7 | Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории (опорный план) | М 1:2 000 |
| 8 | Схема организации движения транспорта и пешеходов, схема организации улично-дорожной сети | М 1:2 000 |
| 9 | Схема границ территорий объектов культурного наследия. Схема границ зон с особыми условиями использования территории. | М 1:2 000 |
| 10 | Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства; подходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам | М 1:2 000 |
| 11 | Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории | М 1:2 000 |
| 12 | Разбивочный чертеж красных линий | М 1:2 000 |
| 13 | Схема развития инженерной инфраструктуры | М 1:2 000 |
| 14 | Чертеж границ существующих земельных участков, границ зон с особыми условиями использования территорий, местоположение существующих объектов капитального строительства, границ особо охраняемых природных территорий, границ территорий объектов культурного наследия | М 1:2 000 |
|  | Пояснительная записка проекта планировки территории |  |

Состав исполнителей

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | ФИО | Должность | Подпись |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 2 | Тришина Е. В. | ГИП |  |
| 3 | Новенюк К. В. | Архитектор |  |

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, 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 проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

1. **Характеристики планируемого развития территории, в том числе плотность и параметры застройки территории**

Поселок Калиново находится в южной части Невьянского городского округа на расстоянии 60 км к югу от административного центра города Невьянска.

Поселок расположен на западном берегу озера Таватуй, в 3 км от железнодорожной станции Мурзинка (линия Свердловск - [Нижний Тагил](http://letopisi.ru/index.php/%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%BD%D0%B8%D0%B9_%D0%A2%D0%B0%D0%B3%D0%B8%D0%BB)) и в 98 км к северу-западу от [Екатеринбурга](http://letopisi.ru/index.php/%D0%95%D0%BA%D0%B0%D1%82%D0%B5%D1%80%D0%B8%D0%BD%D0%B1%D1%83%D1%80%D0%B3). Градообразующим предприятием в поселке является ОАО «Калиновский химический завод». Завод находится за границами населенного пункта.

Площадь в границах населенного пункта (по данным ФГУ «Земельная кадастровая палата» по Свердловской области) составляет 187,249 га. Общая численность населения на 01.01.2010 г. составила 2604 человек.

В соответствии с правилами землепользования и застройки Невьянского городского округа применительно к территории поселка Калиново, утверждённые решением Думы Невьянского городского округа от 19.04.2017 года № 69, проектом планировки территории устанавливаются зоны планируемого размещения объектов капитального строительства:

Зона размещения усадебной жилой застройки

Зона размещения секционной жилой застройки социального типа

Многофункциональная зона общественно-делового назначения

Зона размещения объектов здравоохранения

Зона размещения объектов производственного назначения

Зона размещения объектов коммунально-складского назначения

Зона размещения сельскохозяйственных угодий

Зона специального назначения

Зона размещения объектов инженерной инфраструктуры

Зона рекреационно-ландшафтных территорий

Зона отдыха общего пользования

Приказом министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении [классификатора видов разрешенного использования земельных участков](http://docs.cntd.ru/document/420219456)» определено описание видов разрешенного использования земельных участков.

**Статья 317. Градостроительные регламенты, устанавливаемые в жилых зонах**

1. На территории поселка Калиново выделяется 5 типов жилых зон:

Ж-1 – зона размещения жилой застройки усадебного типа без объектов обслуживания;

Ж-2 – зона размещения жилой застройки усадебного типа с объектами обслуживания;

Ж-3 – зона размещения малоэтажной многоквартирной жилой застройки без объектов обслуживания;

Ж-4 – зона размещения малоэтажной многоквартирной жилой застройки с объектами обслуживания;

Ж-6 – зона размещения среднеэтажной многоквартирной жилой застройки с объектами обслуживания.

2. Градостроительные регламенты в зоне размещения жилой застройки усадебного типа без объектов обслуживания **(Ж-1)**

Зона размещения жилой застройки усадебного типа без объектов обслуживания выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих жилых домов усадебного типа без размещения объектов обслуживания.

| **Виды разрешенного использования территории** | | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры строительства (реконструкции)** |
| --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | | |
| индивидуальные жилые дома усадебного типа | | Максимальные и минимальные размеры земельных участков устанавливаются Решением Думы Невьянского городского округа от 27.03.2007 г. № 34 «Об установлении на территории Невьянского городского округа предельных (максимальных и минимальных) размеров земельных участков, предоставляемых гражданам из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности» в размере **0,06 – 0,25 га**.  Высота зданий не должна превышать 2 этажа.  Отступ жилых домов от красной линии улиц и проездов должен составлять не менее **5 м**.  Высота забора – не более **1,5 м**.  Расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках должно быть не менее **6 м**.  Расстояния от индивидуального или жилого дома блокированного типа до границы соседнего земельного участка должны быть не менее - **3 м.**  **К исп. тер** – для индивидуальных жилых домов не более 0.67  **К исп. тер** – для блокированных жилых домов не более 0.75  Минимальная площадь индивидуального жилого дома – 26 кв.м. |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | |
| детские игровые площадки;  открытые спортивные площадки;  площадки отдыха;  хозяйственные площадки;  площадки для мусоросборников;  огороды;  хозяйственные постройки: навесы, индивидуальные гаражи, бани, теплицы, надворные туалеты и т. п. | | Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее **5 м**.  Расстояния до границы соседнего земельного участка должны быть не менее:  1) от построек для содержания скота и птицы - **4 м**;  2) от бани, гаража и других построек - **1 м**;  3) от стволов высокорослых деревьев - **4 м**;  4) от стволов среднерослых деревьев – **2 м**;  5) от кустарника - **1 м**.  Размещение гаража, не более чем на 2 легковые машины; или 1 легковую и 1 грузовую машины не более 1,5 т грузоподъемности или не более чем на 1 трактор.  Размещение сараев для скота не более чем на 2 головы КРС, 3 головы свиней. |
| объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);  водоразборные колонки;  скважины для забора воды, индивидуальные колодцы (при условии организации зоны санитарной охраны не менее 30-50 м выше по потоку грунтовых вод);  трансформаторные пункты | | Не подлежат установлению |
| **Условно разрешенные виды использования** | | |
| ГРПШ (газораспределительные пункты шкафные) | Не подлежат установлению | |

Градостроительные регламенты в зоне размещения жилой застройки усадебного типа с объектами обслуживания **(Ж-2)**

| **Виды разрешенного использования территории** | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры строительства (реконструкции)** |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | |
| индивидуальные жилые дома усадебного типа | Максимальные и минимальные размеры земельных участков устанавливаются Решением Думы Невьянского городского округа от 27.03.2007 г. № 34 «Об установлении на территории Невьянского городского округа предельных (максимальных и минимальных) размеров земельных участков, предоставляемых гражданам из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности» в размере **0,06 – 0,25 га**.  Высота зданий не должна превышать 2 этажа.  Отступ жилых домов от красной линии улиц и проездов должен составлять не менее **5 м**.  Высота забора – неболее 1,5 м  Расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках должно быть не менее **6 м**.  Расстояния от индивидуального или жилого дома блокированного типа до границы соседнего земельного участка должны быть не менее - **3 м.**  **К исп. тер** – для индивидуальных жилых домов не более 0.67  Минимальная площадь индивидуального жилого дома – 26 кв.м. |
| магазины товаров повседневного спроса, отдельно стоящие или встроенно-пристроенные торговой площадью до 40 м2; | Максимальные и минимальные размеры земельных участков от 2000 кв.м. до 4000 кв.м.  Высота зданий не должна превышать 3 этажа  Расстояния от здания до границы соседнего земельного участка должны быть не менее 3 метров  Максимальный процент застройки - 80 |
| предприятия общественного питания доготовочные (закусочные, столовые, кафе) | Максимальные и минимальные размеры земельных участков от 2000 кв.м. до 2500 кв.м.  Высота зданий не должна превышать 3 этажа  Расстояния от здания до границы соседнего земельного участка должны быть не менее 3 метров  Максимальный процент застройки - 80 |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | |
| детские игровые площадки;  открытые спортивные площадки;  площадки отдыха;  пляжи  хозяйственные площадки;  площадки для мусоросборников;  хозяйственные постройки: навесы, индивидуальные гаражи, бани, теплицы, надворные туалеты и т. п.;  огороды; | Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее **5 м**.  Расстояния до границы соседнего земельного участка должны быть не менее:  1) от построек для содержания скота и птицы - **4 м**;  2) от бани, гаража и других построек - **1 м**;  3) от стволов высокорослых деревьев - **4 м**;  4) от стволов среднерослых деревьев – **2 м**;  5) от кустарника - **1 м**.  Размещение гаража, не более чем на 2 легковые машины; или 1 легковую и 1 грузовую машины не более 1,5 т грузоподъемности или не более чем на 1 трактор.  Размещение сараев для скота не более чем на 2 головы КРС, 3 головы свиней, 10 голов МРС, 50 голов птицы. |
| объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);  водоразборные колонки;  скважины для забора воды, индивидуальные колодцы (при условии организации зоны санитарной охраны не менее 30-50 м выше по потоку грунтовых вод);  трансформаторные пункты | Не подлежат установлению |
| **Условно разрешенные виды использования** | |
| лыжные базы | Максимальные и минимальные размеры земельных участков от 2000 кв.м. до 5000 кв.м.  Высота зданий не должна превышать 1 этаж  Расстояния от здания до границы соседнего земельного участка должны быть не менее 3 метра  Максимальный процент застройки - 50 |
| ГРПШ (газораспределительные пункты шкафные);  КНС | Не подлежат установлению |

Градостроительные регламенты в зоне размещения малоэтажной многоквартирной жилой застройки без объектов обслуживания **(Ж-3)**

| **Виды разрешенного использования территории** | | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры строительства (реконструкции)** |
| --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | | |
| многоквартирные жилые дома секционного типа | | Предельная этажность от 1 до 3 этажей |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | |
| детские игровые площадки;  открытые спортивные площадки;  площадки для отдыха;  площадки для выгула собак;  хозяйственные площадки;  площадки для мусоросборников; индивидуальные овощехранилища, погреба, сараи;  парковки для кратковременного и временного хранения автомобилей при многоквартирном жилом доме | | Расстояние от площадки для мусоросборников до площадок для игр детей, отдыха взрослых и занятий физкультурой следует принимать не менее 20 м; до окон жилых домов – не менее 15 м.  Расстояние до окон жилых и общественных зданий от:  – детских игровых площадок – 12 м;  – площадок для отдыха взрослых – 10 м;  – площадок для выгула собак – 40 м |
| трансформаторные подстанции;  тепловые пункты;  объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы) | | Не подлежат установлению |
| **Условно разрешенные виды использования** | | |
| ГРПШ (газораспределительный пункт шкафной) | Не подлежат установлению | |

Градостроительные регламенты в зоне размещения малоэтажной многоквартирной жилой застройки с объектами обслуживания **(Ж-4)**

| **Виды разрешенного использования территории** | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры строительства (реконструкции)** |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | |
| многоквартирные жилые дома секционного типа | Предельная этажность от 1 до 3 этажей |
| объекты дошкольного образования (детские сады) | Максимальные и минимальные размеры земельных участков от 2000 кв.м. до 15000 кв.м.  Высота зданий не должна превышать 3 этажа  Расстояния от здания до границы соседнего земельного участка должны быть не менее 6 метров |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | |
| детские игровые площадки;  открытые спортивные площадки;  площадки для отдыха;  площадки для выгула собак;  хозяйственные площадки;  площадки для мусоросборников; индивидуальные овощехранилища, погреба, сараи;  парковки для кратковременного и временного хранения автомобилей при многоквартирном жилом доме | Расстояние от площадки для мусоросборников до площадок для игр детей, отдыха взрослых и занятий физкультурой следует принимать не менее 20 м; до окон жилых домов – не менее 15 м.  Расстояние до окон жилых и общественных зданий от:  – детских игровых площадок – 12 м;  – площадок для отдыха взрослых – 10 м;  – площадок для выгула собак – 40 м |
| трансформаторные подстанции;  тепловые пункты;  объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы) | Не подлежат установлению |
| **Условно разрешенные виды использования** | |
| встроенно-пристроенные объекты общественного питания (не более 50 посадочных мест); | Минимальный размер земельного участка 1000 кв.м.  Высота зданий не должна превышать 3 этажа  Расстояния от здания до границы соседнего земельного участка должны быть не менее 3 метров  Максимальный процент застройки - 80 |
| спортивные комплексы парковки для кратковременного и временного хранения автомобилей при объектах общественно-делового назначения | Не подлежат установлению |
| КНС;  ГРП | Не подлежат установлению |

Градостроительные регламенты в зоне размещения среднеэтажной многоквартирной жилой застройки с объектами обслуживания **(Ж-6)**

| **Виды разрешенного использования территории** | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры строительства (реконструкции)** |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | |
| многоквартирные жилые дома секционного типа | Предельная этажность от 4 до 6 этажей |
| магазины товаров повседневного спроса, отдельно стоящие или встроенно-пристроенные торговой площадью до 40 м2; | Максимальные и минимальные размеры земельных участков от 2000 кв.м. до 4000 кв.м.  Высота зданий не должна превышать 3 этажа  Расстояния от здания до границы соседнего земельного участка должны быть не менее 3 метров  Максимальный процент застройки - 80 |
| отделения банков | Не подлежат установлению |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | |
| детские игровые площадки;  спортивные площадки;  площадки для отдыха;  площадки для выгула собак;  хозяйственные площадки;  площадки для мусоросборников;  парковки для кратковременного и временного хранения автомобилей при многоквартирном жилом доме | Расстояние от площадки для мусоросборников до площадок для игр детей, отдыха взрослых и занятий физкультурой следует принимать не менее 20 м; до окон жилых домов – не менее 15 м.  Расстояние до окон жилых и общественных зданий от:  – детских игровых площадок – 12 м;  – площадок для отдыха взрослых – 10 м;  – площадок для выгула собак – 40 м |
| трансформаторные подстанции | Не подлежат установлению |
| **Условно разрешенные виды использования** | |
| встроенно-пристроенные объекты обслуживания; | Минимальный размер земельного участка 1500 кв.м.  Высота зданий не должна превышать 3 этажа  Расстояния от здания до границы соседнего земельного участка должны быть не менее 3 метров  Максимальный процент застройки - 80 |
| встроенно-пристроенные объекты общественного питания (не более 50 посадочных мест); | Минимальный размер земельного участка 1000 кв.м.  Высота зданий не должна превышать 3 этажа  Расстояния от здания до границы соседнего земельного участка должны быть не менее 3 метров  Максимальный процент застройки - 80 |
| гостиницы | Максимальные и минимальные размеры земельных участков от 1375 кв.м. до 5500 кв.м.  Высота зданий не должна превышать 5 этажей  Расстояния от здания до границы соседнего земельного участка должны быть не менее 3 метров  Максимальный процент застройки - 80 |
| парковки для кратковременного и временного хранения автомобилей при объектах общественно-делового назначения | Не подлежат установлению |
| ГРП | Не подлежат установлению |

Градостроительные регламенты, устанавливаемые в зоне комплексного размещения объектов общественно-делового назначения (**ОД-1**):

| **Виды разрешенного использования территории** | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры строительства (реконструкции)** |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | |
| Библиотеки; | Минимальный размер земельного участка 1500 кв.м.  Высота зданий не должна превышать 2 этажей  Расстояния от здания до границы соседнего земельного участка должны быть не менее 3 метров  Максимальный процент застройки - 80 |
| Детские школы искусств; | Не подлежат установлению |
| спортивные комплексы, залы; | Максимальные и минимальные размеры земельных участков от 2000 кв.м. до 5000 кв.м.  Высота зданий не должна превышать 3 этажа  Расстояния от здания до границы соседнего земельного участка должны быть не менее 3 метра  Максимальный процент застройки - 80 |
| административные здания, конторы; | Минимальный размер земельного участка 500 кв.м.  Высота зданий не должна превышать 5 этажей  Расстояния от здания до границы соседнего земельного участка должны быть не менее 3 метров  Максимальный процент застройки - 80 |
| объекты торговли, отдельно стоящие; | Отступ зданий от красной линии улиц и проездов должен составлять не менее 5 м.  Максимальные и минимальные размеры земельных участков от 2000 кв.м. до 4000 кв.м.  Высота зданий не должна превышать 3 этажа  Расстояния от здания до границы соседнего земельного участка должны быть не менее 3 метров  Максимальный процент застройки - 80 |
| предприятия общественного питания доготовочные (закусочные, столовые, кафе); | Отступ зданий от красной линии улиц и проездов должен составлять не менее 5 м.  Максимальные и минимальные размеры земельных участков от 2000 кв.м. до 2500 кв.м.  Высота зданий не должна превышать 3 этажа  Расстояния от здания до границы соседнего земельного участка должны быть не менее 3 метров  Максимальный процент застройки - 80 |
| гостиницы | Максимальные и минимальные размеры земельных участков от 1375 кв.м. до 5500 кв.м.  Высота зданий не должна превышать 5 этажей  Расстояния от здания до границы соседнего земельного участка должны быть не менее 3 метров  Максимальный процент застройки - 80 |
| мемориалы, памятники; | Не подлежат установлению |
| почтовые отделения | Не подлежат установлению |
| общежития | Не подлежат установлению |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | |
| Парки, скверы; | Минимальный размер земельного участка 5000 кв.м. |
| парковки для кратковременного и временного хранения автомобилей при объектах общественно-делового назначения; | Не подлежат установлению |
| площадки для мусоросборников | Не подлежат установлению |
| трансформаторные подстанции;  ГРПШ;  Тепловые пункты | Не подлежат установлению |
| **Условно разрешенные виды использования** | |
| Центры торговли и бытового обслуживания; | Отступ зданий от красной линии улиц и проездов должен составлять не менее 5 м.  Минимальный размер земельных участков от 1000 кв.м.  Высота зданий не должна превышать 3 этажа  Расстояния от здания до границы соседнего земельного участка должны быть не менее 3 метров  Максимальный процент застройки - 80 |
| временные (сезонные) объекты торговли (павильоны, киоски); | Не подлежат установлению |
| объекты социального обеспечения (ателье, мастерские, химчистки); | Максимальные и минимальные размеры земельных участков от 1000 кв.м. до 2000 кв.м.  Высота зданий не должна превышать 3 этажа  Расстояния от здания до границы соседнего земельного участка должны быть не менее 3 метров  Максимальный процент застройки - 80 |
| церкви | Не подлежат установлению |
| Базовые станции сотовой связи | Не подлежат установлению |

Градостроительные регламенты, устанавливаемые в зоне размещения объектов общественного питания и торговли (**ОД-2**):

| **Виды разрешенного использования территории** | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры строительства (реконструкции)** |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | |
| Объекты торговли, отдельно стоящие | Отступ зданий от красной линии улиц и проездов должен составлять не менее 5 м.  Максимальные и минимальные размеры земельных участков от 2000 кв.м. до 4000 кв.м.  Высота зданий не должна превышать 3 этажа  Расстояния от здания до границы соседнего земельного участка должны быть не менее 3 метров  Максимальный процент застройки - 80 |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | |
| парковки для кратковременного и временного хранения автомобилей при объектах общественно-делового назначения;  площадки для мусоросборников | Не подлежат установлению |
| объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы); объекты инженерной инфраструктуры, предназначенные для обслуживания объектов зоны | Не подлежат установлению |
| **Условно разрешенные виды использования** | |
| не предусмотрены |  |

Градостроительные регламенты, устанавливаемые в зоне размещения объектов здравоохранения (**ОД-3**)

| **Виды разрешенного использования территории** | | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры строительства (реконструкции)** |
| --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | | |
| общеврачебные практики | | Минимальный размер земельных участков от 1000 кв.м.  Высота зданий не должна превышать 3 этажа  Расстояния от здания до границы соседнего земельного участка должны быть не менее 3 метров  Максимальный процент застройки - 80 |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | |
| парки, скверы;  парковки для кратковременного и временного хранения автомобилей при объектах общественно-делового назначения;  площадки для мусоросборников;  трансформаторные подстанции;  котельные | | Не подлежат установлению |
| Объекты инженерной инфраструктуры, предназначенные для обслуживания объектов зоны | | Не подлежат утановлению |
| **Условно разрешенные виды использования** | | |
| Аптеки; | Максимальные и минимальные размеры земельных участков от 2000 кв.м. до 4000 кв.м.  Высота зданий не должна превышать 3 этажа  Расстояния от здания до границы соседнего земельного участка должны быть не менее 3 метров  Максимальный процент застройки - 80 | |
| станция скорой помощи | Максимальные и минимальные размеры земельных участков от 700 кв.м. до 1000 кв.м.  Высота зданий не должна превышать 3 этажа  Расстояния от здания до границы соседнего земельного участка должны быть не менее 3 метров  Максимальный процент застройки - 80 | |

Градостроительные регламенты, устанавливаемые в зоне размещения религиозно-культовых объектов (**ОД-4**)

|  |  |
| --- | --- |
| **Виды разрешенного использования территории** | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры строительства (реконструкции)** |
| **Основные виды разрешенного использования** | |
| храмовые комплексы | Минимальный размер земельного участка 500кв.м.  Расстояния от здания до границы соседнего земельного участка должны быть не менее 3 метров  Максимальный процент застройки - 80 |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | |
| парки, скверы;  парковки для кратковременного и временного хранения автомобилей при объектах общественно-делового назначения;  площадки для мусоросборников | Не подлежат установлению |
| Объекты инженерной инфраструктуры, предназначенные для обслуживания объектов зоны | Не подлежат установлению |
| **Условно разрешенные виды использования** | |
| культурно-просветительские центры;  воскресные школы | Не подлежат установлению |

Градостроительные регламенты, устанавливаемые в зоне размещения объектов спортивного назначения (**ОД-5**)

|  |  |
| --- | --- |
| **Виды разрешенного использования территории** | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры строительства (реконструкции)** |
| **Основные виды разрешенного использования** | |
| Стадионы; | Максимальные и минимальные размеры земельных участков от 2100 кв.м. до 30000кв.м.  Высота зданий не должна превышать 3 этажа  Расстояния от здания до границы соседнего земельного участка должны быть не менее 3 метров  Максимальный процент застройки - 80 |
| Спортивные площадки | Максимальные и минимальные размеры земельных участков от 2000 кв.м. до 5000 кв.м.  Высота зданий не должна превышать 3 этажа  Расстояния от здания до границы соседнего земельного участка должны быть не менее 3 метров  Максимальный процент застройки - 80 |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | |
| парки, скверы;  парковки для кратковременного и временного хранения автомобилей при объектах общественно-делового назначения;  трансформаторные подстанции;  площадки для мусоросборников | Не подлежат установлению |
| Объекты инженерной инфраструктуры, предназначенные для обслуживания объектов зоны | Не подлежат установлению |
| **Условно разрешенные виды использования** | |
| не предусмотрены |  |

Градостроительные регламенты, устанавливаемые в зоне размещения учебно-образовательных учреждений (**ОД-6**)

|  |  |
| --- | --- |
| **Виды разрешенного использования территории** | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры строительства (реконструкции)** |
| **Основные виды разрешенного использования** | |
| Общеобразовательные школы | Максимальные и минимальные размеры земельных участков от 2000 кв.м. до 33000 кв.м.  Высота зданий не должна превышать 3 этажа  Расстояния от здания до границы соседнего земельного участка должны быть не менее 3 метров  Максимальный процент застройки - 80 |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | |
| парковки для кратковременного и временного хранения автомобилей при объектах общественно-делового назначения;  площадки для мусоросборников | Не подлежат установлению |
| Объекты инженерной инфраструктуры, предназначенные для обслуживания объектов зоны | Не подлежат установлению |
| **Условно разрешенные виды использования** | |
| Не предусмотрены |  |

Градостроительные регламенты, устанавливаемые в зоне размещения административно-офисных зданий и комплексов (**ОД-8**)

|  |  |
| --- | --- |
| **Виды разрешенного использования территории** | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры строительства (реконструкции)** |
| **Основные виды разрешенного использования** | |
| Административные здания;  офисные здания; | Минимальный размер земельного участка 500 кв.м.  Высота зданий не должна превышать 5 этажей  Расстояния от здания до границы соседнего земельного участка должны быть не менее 3 метров  Максимальный процент застройки - 80 |
| конторы |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | |
| парки, скверы;  парковки для кратковременного и временного хранения автомобилей при объектах общественно-делового назначения;  площадки для мусоросборников | Не подлежат установлению |
| Объекты инженерной инфраструктуры, предназначенные для обслуживания объектов зоны | Не подлежат установлению |
| **Условно разрешенные виды использования** | |
| не предусмотрены |  |

Градостроительные регламенты, устанавливаемые в зоне размещения объектов производственного назначения IV класса санитарной опасности (**П-4**)

| **Виды разрешенного использования территории** | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры строительства (реконструкции)** |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | |
| Пилорама | Не подлежат установлению |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | |
| парковки для кратковременного и временного хранения автомобилей перед объектами общественно-делового и производственного назначения | Не подлежат установлению |
| Объекты инженерной инфраструктуры, предназначенные для обслуживания объектов зоны | Не подлежат установлению |
| **Условно разрешенные виды использования** | |
| Не предусмотрены |  |

Градостроительные регламенты, устанавливаемые в зоне размещения объектов производственного назначения V класса санитарной опасности (**П-5**)

|  |  |
| --- | --- |
| **Виды разрешенного использования территории** | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры строительства (реконструкции)** |
| **Основные виды разрешенного использования** | |
| Столярный цех | Не подлежат установлению |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | |
| парковки для кратковременного и временного хранения автомобилей перед объектами общественно-делового и производственного назначения | Не подлежат установлению |
| Объекты инженерной инфраструктуры, предназначенные для обслуживания объектов зоны | Не подлежат установлению |
| **Условно разрешенные виды использования** | |
| Производственные предприятия не выше V класса опасности (кроме пищевого и лекарственного производств) | Не подлежат установлению |

Градостроительные регламенты, устанавливаемые в зоне размещения объектов коммунально-складского назначения IV класса санитарной опасности (**КС-4**):

| **Виды разрешенного использования территории** | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры строительства (реконструкции)** |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | |
| общественные бани | Максимальные и минимальные размеры земельных участков от 2000 кв.м. до 4000 кв.м.  Высота зданий не должна превышать 3 этажа  Расстояния от здания до границы соседнего земельного участка должны быть не менее 3 метров  Максимальный процент застройки - 80 |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | |
| площадки для мусоросборников;  парковки для кратковременного и временного хранения автомобилей перед объектами общественно-делового и производственного назначения | Не подлежат установлению |
| Объекты инженерной инфраструктуры, предназначенные для обслуживания объектов зоны | Не подлежат установлению |
| **Условно разрешенные виды использования** | |
| Не предусмотрено |  |

Градостроительные регламенты, устанавливаемые в зоне размещения объектов коммунально-складского назначения V класса санитарной опасности (**КС-5**):

| **Виды разрешенного использования территории** | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры строительства (реконструкции)** |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | |
| пожарные депо | Отступ зданий от красной линии улиц и проездов должен составлять не менее 5 м  Минимальный размер земельного участка 5500 кв.м.  Высота зданий не должна превышать 3 этажа  Расстояния от здания до границы соседнего земельного участка должны быть не менее 3 метров  Максимальный процент застройки - 80 |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | |
| площадки для мусоросборников;  парковки для кратковременного и временного хранения автомобилей перед объектами общественно-делового и производственного назначения;  парковки для кратковременного и временного хранения машин специального назначения | Не подлежат установлению |
| **Условно разрешенные виды использования** | |
| базовые станции сотовой связи | Не подлежат установлению |

Градостроительные регламенты, устанавливаемые в зоне размещения объектов теплоснабжения (**И-3**):

| **Виды разрешенного использования территории** | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры строительства (реконструкции)** |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | |
| бойлерные;  тепловые пункты;  котельные | Не подлежат установлению |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | |
| парковки для кратковременного и временного хранения грузовых автомобилей специализированного назначения | Не подлежат установлению |
| **Условно разрешенные виды использования** | |
| не предусмотрены |  |

Градостроительные регламенты, устанавливаемые в зоне размещения объектов электроснабжения (**И-4**)

|  |  |
| --- | --- |
| **Виды разрешенного использования территории** | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры строительства (реконструкции)** |
| **Основные виды разрешенного использования** | |
| Понизительные электроподстанции | Не подлежат установлению |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | |
| парковки для кратковременного и временного хранения грузовых автомобилей специализированного назначения | Не подлежат установлению |
| **Условно разрешенные виды использования** | |
| не предусмотрены |  |

Градостроительные регламенты, устанавливаемые в зоне размещения объектов автомобильного транспорта (**Т-1**):

| **Виды разрешенного использования территории** | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры строительства (реконструкции)** |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | |
| автостанция;  станция технического обслуживания | Не подлежат установлению |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | |
| парковки для кратковременного и временного хранения автомобилей при объектах общественно-делового назначения;  площадки для мусоросборников | Не подлежат установлению |
| **Условно разрешенные виды использования** | |
| не предусмотрены |  |

Градостроительные регламенты, устанавливаемые в зоне хранения индивидуального транспорта (Т-5):

| Виды разрешенного использования территории | Предельные размеры земельных участков и предельные параметры строительства (реконструкции) |
| --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | |
| * гаражные комплексы боксового типа для постоянного хранения легковых автомобилей; | Отступ зданий от красной линии улиц и проездов должен составлять не менее 5 м (кроме улиц, сохраняемых в границе исторической линии застройки).  Минимальный размер земельного участка  20000 кв.м.  Минимальный размер земельного участка под гаражным боксом 18 кв.м.  Высота зданий не должна превышать 1 этажа  Расстояния от здания до границы соседнего земельного участка должны быть не менее 3 метров  Максимальный процент застройки - 80 |
| * автостоянки | Отступ зданий от красной линии улиц и проездов должен составлять не менее 5 м (кроме улиц, сохраняемых в границе исторической линии застройки).  Минимальный размер земельного участка  1000 кв.м.  Высота зданий не должна превышать 1 этажа  Расстояния от здания до границы соседнего земельного участка должны быть не менее 3 метров |
| Вспомогательные виды разрешенного использования | |
| * площадки для мусоросборников; * объекты инженерной инфраструктуры, предназначенные для обслуживания объектов зоны; * станции технического обслуживания автомобилей; * шиномонтажные мастерские; * автомойки | Не подлежат установлению |
| Условно разрешенные виды использования | |
| объекты связи, радиовещания, телевидения, информатики | Не подлежат установлению |

Градостроительные регламенты, устанавливаемые в зоне хранения индивидуального транспорта (**Т-6**):

| **Виды разрешенного использования территории** | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры строительства (реконструкции)** |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | |
| гаражные комплексы боксового типа для постоянного хранения легковых автомобилей | Отступ зданий от красной линии улиц и проездов должен составлять не менее 5 м.  Минимальный размер земельного участка  20000 кв.м.  Минимальный размер земельного участка под гаражным боксом 18 кв.м.  Высота зданий не должна превышать 1 этажа  Расстояния от здания до границы соседнего земельного участка должны быть не менее 3 метров  Максимальный процент застройки - 80 |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | |
| площадки для мусоросборников | Не подлежат установлению |
| **Условно разрешенные виды использования** | |
| не предусмотрены |  |

Градостроительные регламенты, устанавливаемые в зоне размещения объектов транспортного обслуживания (**Т-3**):

| **Виды разрешенного использования территории** | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры строительства (реконструкции)** |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | |
| автозаправочные станции | Отступ зданий от красной линии улиц и проездов должен составлять не менее 5 м  Минимальный размер земельного участка 2500 кв.м.  Высота зданий не должна превышать 1 этажа  Максимальный процент застройки - 80 |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | |
| площадки для мусоросборников | Не подлежат установлению |
| **Условно разрешенные виды использования** | |
| не предусмотрены |  |

Градостроительные регламенты, устанавливаемые в зоне отдыха общего пользования (**Р-1**):

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования территории** | | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры строительства (реконструкции)** |
| **Основные виды разрешенного использования** | | |
| парки; | | Минимальный размер земельного участка 10000 кв.м. |
| скверы; | | Минимальный размер земельного участка 5000 кв.м. |
| бульвары; | | Не подлежат установлению |
| организованные набережные; | | Не подлежат установлению |
| пляжи | | Максимальные и минимальные размеры земельных участков от 8000 кв.м. до 10000 кв.м. |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | |
| парковки для кратковременного и временного хранения автомобилей при объектах общественно-делового назначения;  площадки для мусоросборников;  оборудованные общественные туалеты;  площадки отдыха | | Не подлежат установлению |
| **Условно разрешенные виды использования** | | |
| учреждения общественного питания (доготовочные); | Максимальные и минимальные размеры земельных участков от 2000 кв.м. до 2500 кв.м.  Высота зданий не должна превышать 3 этажа  Расстояния от здания до границы соседнего земельного участка должны быть не менее 3 метров  Максимальный процент застройки - 80 | |
| временные сезонные объекты торговли (киоски, павильоны); | Не подлежат установлению | |
| водные спасательные станции | Не подлежат установлению | |

Градостроительные регламенты, устанавливаемые в зоне рекреационно-ландшафтных территорий (**Р-5**):

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования территории** | | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры строительства (реконструкции)** |
| **Основные виды разрешенного использования** | | |
| древесно-кустарниковая растительность;  площадки отдыха;  организованные площадки для пикников | | Не подлежат установлению |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | |
| площадки для мусоросборников | | Не подлежат установлению |
| **Условно разрешенные виды использования** | | |
| не предусмотрены |  | |

Градостроительные регламенты, устанавливаемые в зоне кладбищ (**С-1**):

| **Виды разрешенного использования территории** | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры строительства (реконструкции)** |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | |
| кладбища действующие;  кладбища закрытые | Минимальный размер земельного участка 5000 кв.м. |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | |
| парковки для кратковременного и временного хранения автомобилей при объектах общественно-делового назначения;  площадки для мусоросборников | Не подлежат установлению |
| **Условно разрешенные виды использования** | |
| не предусмотрены |  |

Градостроительные регламенты, устанавливаемые в зоне озеленения специального назначения (**С-5**):

| **Виды разрешенного использования территории** | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры строительства (реконструкции)** |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | |
| древесно-кустарниковые насаждения, выполняющие санитарно-защитные функции | Не подлежат установлению |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | |
| не предусмотрены |  |
| **Условно разрешенные виды использования** | |
| гаражные комплексы боксового типа; | Отступ зданий от красной линии улиц и проездов должен составлять не менее 5 м.  Минимальный размер земельного участка  20000 кв.м.  Минимальный размер земельного участка под гаражным боксом 18 кв.м.  Высота зданий не должна превышать 1 этажа  Расстояния от здания до границы соседнего земельного участка должны быть не менее 3 метров  Максимальный процент застройки - 80 |
| индивидуальные хозяйственные постройки (кроме овощехранилищ);  промышленные предприятия IV, V классов санитарной опасности (кроме пищевого и лекарственного производств) | Не подлежат установлению |

1. Характеристика объектов капитального строительства жилого назначения

В границах проекта планировки расположены 79 индивидуальных жилых домов, общей площадью застройки – 6371,35 м² и 4 дома средней этажности (5 этажей), 3 из них – новый квартал по ул.Ленина, на освободившейся территории от аварийных домов, общая площадь застройки – 1908 м² и 1на территории общеврачебной практики, для проживания персонала больницы, площадь застройки 540 м².

Таким образом, проектом сохраняется на существующем уровне показатель обеспеченности жилым фондом - 27,15 м2, а также – структуры жилого фонда, в том числе:

Многоквартирный жилой фонд – 56,0 тыс.м2. (в том числе новое строительство - 12,72 тыс м2.  )с числом жителей 2,06 тыс.жит.

Индивидуальный жилой фонд – 14,7 тыс.м2 (в том числе новое строительство – 6,4 тыс.м2) с числом жителей 0,54 тыс.жит.

III. Характеристика объектов капитального строительства общественно-делового назначения

В границах проекта планировки территории планируется размещение ряда объектов капитального строительства общественно-делового назначения, а именно:

* строительство гостиницы;
* строительство магазина продовольственных и непродовольственных товаров;
* строительство лыжной базы, а так же спортивного клуба (в здании лыжной базы)

IV. Характеристика объектов коммунальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан

Электроснабжение.

1. Сохранить в качестве источника электроснабжения поселка действующую ПС «Таватуй» 110/35/6 кВ и 6 существующих ТП, расположенных на территории поселка Калиново.
2. Подготовить и принять долгосрочную муниципальную целевую программу: «Развитие системы инженерных коммуникаций на территории Невьянского городского округа» с включением в нее подпрограммы «Развитие системы электроснабжения на территории поселка Калиново». В рамках указанной подпрограммы предусмотреть на этапе 1-ой очереди реализации генерального плана выполнение следующих мероприятий:

* подготовка проектной документации «Реконструкция системы электроснабжения поселка Калиново».
* перенос двух линий с напряжением 6 кВ с территорий жилых участков: вдоль переулка Свердлова и параллельно подземному газопроводу (на участке от ул.Свердлова до котельной)
* при реконструкции воздушных линий электропередач предусмотреть прокладку самонесущих изолированных проводов, что позволит снизить электропотери и повысить пожаробезопасность системы;
* строительство и ввод в эксплуатацию системы электроснабжения поселка Калиново.

1. Учитывая тот факт, что в соответствии с настоящими предложениями по территориальному планированию проектом не предусматривается изменение расчетной численности населения общий, объем нормативного годового электропотребления должен остаться в пределах существующих показателей:

2170 кВт.ч/ год х 2604 чел. = 5 650 680 кВт.ч/ год.

Водоснабжение и водоотведение.

1. В качестве места сброса сточных вод сохранить существующие

очистные сооружения, западнее поселка Калиново, за границей

населенного Организовать полураздельную систему канализования

территории поселка с очисткой ливневых и хозяйственно-бытовых

стоков на существующих очистных сооружениях.

1. Перенос участка бытовой канализации, расположенного в береговой зоне в северной части поселка, на территорию вдоль ул. Ленина; а так же перенос КНС на территорию между домами 18 и 20 по ул.Ленина, учитывая все санитарные и шумозащитные расстояния до жилых зданий.
2. На расчетный срок предлагается обеспечить системой водоотведения всю территорию индивидуального жилого сектора (путем проектирования самотечного и напорного коллектора и двух КНС), для уменьшения негативного влияния на особо охраняемую природную территорию и для комфортной жизнедеятельности.
3. Водоотведение южной части поселка на первую очередь предусматривается в индивидуальные септики с регулярной откачкой и вывозом ЖБО организациями, осуществляющими данный вид деятельности.

Газоснабжение и теплоснабжение.

Проектом предусмотрено сохранение существующих сетей газоснабжения и теплоснабжения, за исключением газопровода, находящегося на территории демонтируемых домов по ул.Ленина - 28 и 30 - его проектом предлагается перенести вдоль участков ИЖС.