Приложение

к решению Совета Комсомольского сельского поселения

от 05.06.2017 года №6

**РАЗДЕЛ 8. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ О ВИДАХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**Статья 8.1 Общие положения**

8.1.1. Градостроительные регламенты устанавливаются в процессе разработки карты градостроительного зонирования на основании детального изучения социально-пространственного качества среды Комсомольского сельского поселения, возможности и рациональности ее изменения.

8.1.2. Градостроительный регламент определяет основу правового режима земельных участков и объектов капитального строительства.

8.1.3. Граждане и юридические лица вправе выбирать виды и параметры разрешенного использования принадлежащих им земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения градостроительных и технических норм и требований к подготовке проектной документации и строительству.

8.1.4. Виды разрешенного использования, не предусмотренные в градостроительном регламенте, являются запрещенными.

8.1.5. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут включать в себя:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

5) показатели общей площади помещений (минимальных и/или максимальных) для вспомогательных видов разрешенного использования;

6) иные показатели.

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

8.1.7. Для всех основных и условно разрешенных видов использования вспомогательными видами разрешенного использования, даже если они прямо не указаны в градостроительных регламентах, являются следующие:

- виды использования, технологически связанные с объектами основных и условно разрешенных видов использования или обеспечивающие их безопасность, в том числе противопожарную в соответствии с нормативно-техническими документами;

- для объектов, требующих постоянного присутствия охраны – помещения или здания для персонала охраны;

- объекты инженерной инфраструктуры, необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования (электроподстанции закрытого типа, распределительные пункты и подстанции, трансформаторные подстанции, котельные тепловой мощностью до 200 Гкал/час, центральные и индивидуальные тепловые пункты, насосные станции перекачки, повышающие водопроводные насосные станции, регулирующие резервуары);

- автомобильные проезды и подъезды, обслуживающие соответствующие участки;

- хозяйственные здания, строения, сооружения, площадки (в том числе для мусоросборников), необходимые для нормального функционирования основных и условно разрешенных видов использования.

8.1.8. На территории земельного участка суммарная общая площадь объектов вспомогательных видов использования не должна превышать общей площади объектов основных и условно разрешенных видов использования.

8.1.9. В пределах земельного участка могут сочетаться несколько видов разрешенного использования. При этом вид разрешенного использования, указанный как основной, может выступать в качестве вспомогательного при условии соблюдения требований технических регламентов и нормативов градостроительного проектирования.

8.1.10. Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, могут не совпадать с границами территориальных зон. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства допускается при условии соблюдения ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

**Статья 8.2 Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования.**

|  |  |
| --- | --- |
| **Обозначения** | **Наименование территориальных зон** |
| **Жилая зона** |
| Ж1 | Зона застройки индивидуальными жилыми домами |
| Ж1-П  | Зона застройки индивидуальными жилыми домами в санитарно-защитной зоне объектов производственного и специального назначения. |
| Ж1-Оз  | Зона застройки индивидуальными жилыми домами в охранной зоне объектов инженерной инфраструктуры. |
| Ж1-В  | Зона застройки индивидуальными жилыми домами в водоохраной зоне. |
| Ж1-Пр | Зона застройки индивидуальными жилыми домами в зоне прибрежной защитной полосы |
| Ж1-Ср | Зона застройки индивидуальными жилыми домами в зоне санитарного разрыва (санитарная полоса отчуждения). |
| Ж2 | Зона застройки малоэтажными жилыми домами. |
| Ж2-П  | Зона застройки малоэтажными жилыми домами в санитарно-защитной зоне объектов производственного и специального назначения. |
| **Общественно-деловая зона** |
| О1 | Зона делового, общественного и коммерческого назначения. |
| О1-П  | Зона делового, общественного и коммерческого назначения в санитарно-защитной зоне объектов производственного и специального назначения. |
| О1-Оз  | Зона делового, общественного и коммерческого назначения в охранной зоне объектов инженерной инфраструктуры |
| О1-В  | Зона делового, общественного и коммерческого назначения в водоохраной зоне. |
| О1-Ср | Зона делового, общественного и коммерческого назначения в зоне санитарного разрыва (санитарная полоса отчуждения). |
| О2 | Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения. |
| О2-П  | Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения в санитарно-защитной зоне объектов производственного и специального назначения. |
| О2-Оз  | Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения в охранной зоне объектов инженерной инфраструктуры |
| О3 | Зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности |
| О4 | Общественно-деловая зона специального вида |
| О4-Ср | Общественно-деловая зона специального вида в зоне санитарного разрыва (санитарная полоса отчуждения). |
| **Производственная зона** |
| П1 | Зона размещения предприятий 4 класса санитарной опасности. |
| П2 | Зона размещения предприятий 5 класса санитарной опасности. |
| **Зона инженерной инфраструктуры** |
| И | Зона инженерной инфраструктуры |
| **Зона транспортной инфраструктуры** |
| Т | Зона транспортной инфраструктуры |
| Т1 | Зона транспортной инфраструктуры |
| **Зона сельскохозяйственного использования** |
| Сх1 | Зона сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения |
| Сх1-П | Зона сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения в санитарно-защитной зоне объектов производственного и специального назначения. |
| Сх1-Оз | Зона сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения в охранной зоне объектов инженерной инфраструктуры |
| Сх1-В | Зона сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения в водоохраной зоне. |
| Сх1-Пр | Зона сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения в зоне прибрежной защитной полосы. |
| Сх2 | Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения. |
| Сх3 | Зона сельскохозяйственных угодий |
| Сх3-П  | Зона сельскохозяйственных угодий в санитарно-защитной зоне объектов производственного и специального назначения. |
| Сх3-Оз  | Зона сельскохозяйственных угодий в охранной зоне объектов инженерной инфраструктуры |
| Сх3-В  | Зона сельскохозяйственных угодий в водоохраной зоне. |
| Сх3-Пр  | Зона сельскохозяйственных угодий в зоне прибрежной защитной полосы. |
| Сх3-Ср  | Зона сельскохозяйственных угодий в зоне санитарного разрыва (санитарная полоса отчуждения). |
| Сх4 | Зона древесно-кустарниковой растительности в составе зоны сельскохозяйственного использования |
| Сх4-П  | Зона древесно-кустарниковой растительности в составе зоны сельскохозяйственного использования в санитарно-защитной зоне объектов производственного и специального назначения. |
| Сх4-Оз  | Зона древесно-кустарниковой растительности в составе зоны сельскохозяйственного использования в охранной зоне объектов инженерной инфраструктуры |
| Сх4-В  | Зона древесно-кустарниковой растительности в составе зоны сельскохозяйственного использования в водоохраной зоне. |
| Сх4-Пр  | Зона древесно-кустарниковой растительности в составе зоны сельскохозяйственного использования в зоне прибрежной защитной полосы. |
| Сх4-Ср  | Зона древесно-кустарниковой растительности в составе зоны сельскохозяйственного использования в зоне санитарного разрыва (санитарная полоса отчуждения). |
| Сх4-Ив | Зона древесно-кустарниковой растительности в составе зоны сельскохозяйственного использования в зоне санитарной охраны источников питьевого водоснабжения. |
| **Зона рекреационного назначения** |
| Р | Зона общественных рекреационных территорий, в том числе парков, скверов, бульваров и набережных |
| Р-Ср | Зона общественных рекреационных территорий, в том числе парков, скверов, бульваров и набережных в зоне санитарного разрыва (санитарная полоса отчуждения). |
| **Зона специального назначения** |
| Сп1 | Зона специального назначения, связанная с захоронениями. |

**Статья 8.3 Градостроительные регламенты - жилая зона.**

**Ж1- Зона застройки индивидуальными жилыми домами**

Зона застройки индивидуальными жилыми домами Ж1 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих и блокированных индивидуальных жилых домов (коттеджей) с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Ж1:

|  |  |
| --- | --- |
| ***Основные виды разрешенного использования*** | ***Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)*** |
| индивидуальные жилые дома с придомовыми земельными участками;блокированные жилые дома с придомовыми земельными участками;  личное подсобное хозяйство | хозяйственные постройки;гаражи не более чем на 2 легковые машины, в т.ч. встроенные в 1 этажи жилых домов;открытые места для стоянки автомобилей; летние кухни;отдельно стоящие беседки и навесы, в т.ч. предназначенные для осуществления хозяйственной деятельности;строения для домашних животных и птицы;отдельно стоящие индивидуальные душевые, бани, сауны расположенные на приусадебных участках;теплицы, оранжереи;надворные туалеты (при условии устройства септика с фильтрующим колодцем);индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;сады, огороды, палисадники;открытые площадки для индивидуальных занятий спортом и физкультурой;сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения, придомовые зеленые насаждения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.)временные павильоны розничной торговли и обслуживания населениямагазины продовольственные и промтоварные торговой площадью не более 50 кв. м |
| ***Условно разрешенные виды использования*** |
| гостиницы не более 20 местцентры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначениядошкольные и школьные образовательные учрежденияфельдшерско-акушерские пункты;аптеки, аптечные пункты площадью не более 50 кв.м.;спортплощадки;приемные пункты и мастерские по мелкому бытовому ремонту (ремонту обуви, одежды, зонтов, часов и т.п.); пошивочные ателье и мастерские до 100 кв.м. парикмахерские, косметические салоны, салоны красоты;почтовые отделения, отделения связи;предприятия общественного питания не более чем 20 посадочных мест с режимом работы до 23 часов;опорные пункты правопорядка;памятники и памятные знаки;размещение малых архитектурных форм, стел и т.д.;сады, огороды, палисадники. |

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне Ж-1:**

|  |  |
| --- | --- |
| Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:  |  |
| минимальный | 0,03га |
| максимальный | 0.3 га |
| Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, в том числе: |  |
|  от красной линии до линии застройки  | 5 м |
| от усадебного, одно-двухквартирного и блокированного дома до границы соседнего приквартирного участка  | 3 м |
|  от постройки для содержания скота и птицы до границы соседнего приквартирного участка  | 4 м |
|  от других построек (бани, гаражи и др.)до границы соседнего приквартирного участка  | 1 м |
|  от стволов высокорослых деревьев до границы соседнего приквартирного участка  | 4 м |
|  от стволов среднерослых деревьев до границы соседнего приквартирного участка  | 2 м |
|  от кустарников до границы соседнего приквартирного участка  | 1 м |
| Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | не более 3 этажей |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка для индивидуальных жилых домов, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка | 60%  |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка для блокированных жилых домов, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка | 75 % |

**Ограничения и особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне Ж1:**

|  |  |
| --- | --- |
| № пп | Вид ограничения |
| 1.1 | Жилой дом должен отстоять от красной линии улиц не менее 5 м, от красной линии проездов – не менее 3 м. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м. Линия застройки должна быть четко выражена, при этом ширина земельных участков («палисадников») от фасада зданий должна быть одинаковой. |
| 1.2 | До границы соседнего приквартирного участка расстояние по санитарно-бытовым условиям должно быть не менее:от усадебного, одно-двухквартирного и блокированного дома-3м;от постройки для содержания скота и птицы- 4м;от других построек-1м;от стволов высокорослых деревьев-4м;от среднерослых деревьев-2м;от кустарников-1м. |
| 1.3 | Ограждение земельных участков со стороны главных улиц должно быть единообразным как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы. |
|  | Высоту и конструкции ограждения принимать с учетом соблюдения требований инсоляции и по согласованию с органами местного самоуправления, уполномоченных в области градостроительной деятельности. |
| 1.4 | Постройки для скота следует предусматривать на расстоянии не менее 15м от окон жилых помещений. |
| 1.5 | Расстояние от окон жилых комнат усадебного, одно-двухквартирного домов до стен соседнего дома не менее 6м. |
| 1.6 | Не допускается размещать со стороны улицы вспомогательные строения, за исключением гаражей. |
| 1.7 | Расстояние от надворного туалета до стен соседнего дома необходимо принимать не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) не менее 25м |
| 1.8 | На территории индивидуальной застройки места расположения мусоросборников в границах участка должны определяться самими домовладельцами, разрыв до жилых домов должен быть не менее 8-10 метров.  |
| 1.9 | Минимально допустимое расстояние от окон жилых зданий до площадок:- для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - не менее 12 м;- для отдыха взрослого населения - не менее 10 м;- для хозяйственных целей - не менее 20 м; |
| 1.10 | Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектах с изолированными от жилых зданий или их частей входами с учетом следующих условий:- во встроенных или пристроенных к жилому дому помещениях общественного назначения не допускается размещать учреждения торговли, производственные мастерские и склады, являющиеся источниками шума, вибрации, ультразвуковых и электромагнитных полей, загрязнения водостоков и других вредных факторов воздействия на окружающую среду; -не допускается размещать магазины с наличием взрывопожароопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов и обуви);- обустройство входа в виде крыльца или лестницы, изолированных от жилой части здания;- обустройство входа и временной стоянки автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику;- оборудования площадок для остановки автомобилей. |
| 1.11 | Максимальная высота линейных сетей инженерной технического обеспечения– до 6 м., за исключением вышек связи, опор ЛЭП и иных подобных объектов. |
| 1.12 | На приквартирных земельных участках содержание скота и птицы допускается лишь в районах усадебной застройки с размером земельного участка не менее 0,1 га. |
| 1.13 | Размер земельного участка на одно машино-место составляет 30м.кв. |

**Ж1-П - Зона застройки индивидуальными жилыми домами в санитарно-защитной зоне объектов производственного и специального назначения.**

Зона застройки индивидуальными жилыми домами в санитарно-защитной зоне объектов производственного и специального назначения Ж1-П выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих и блокированных индивидуальных жилых домов (коттеджей) с минимально разрешенным набором услуг местного значения находящихся в границах санитарно-защитных зон от объектов производственного и специального назначения.

Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Ж1-П соответствует видам использования территориальной зоны Ж1 с дополнительные регламенты в соответствии со статьей 9.3. раздела 9 настоящих Правил.

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне Ж1-П не подлежат установлению.**

 **Ж1-Оз - Зона застройки индивидуальными жилыми домами в охранной зоне объектов инженерной инфраструктуры.**

Зона застройки индивидуальными жилыми домами в охранной зоне объектов инженерной инфраструктуры Ж1-Оз выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих и блокированных индивидуальных жилых домов (коттеджей) с минимально разрешенным набором услуг местного значения находящихся в охранной зоне объектов инженерной инфраструктуры.

Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Ж1-Оз соответствует видам использования территориальной зоны Ж1 с дополнительные регламенты в соответствии со статьей 9.5. раздела 9 настоящих Правил.

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне Ж1-Оз не подлежат установлению.**

**Ж1-В - Зона застройки индивидуальными жилыми домами в водоохраной зоне.**

 Зона застройки индивидуальными жилыми домами в водоохраной зоне Ж1-В выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих и блокированных индивидуальных жилых домов (коттеджей) с минимально разрешенным набором услуг местного значения находящихся в водоохраной зоне.

Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Ж1-В соответствует видам использования территориальной зоны Ж1 с дополнительные регламенты в соответствии со статьей 9.1. раздела 9 настоящих Правил.

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне Ж1-В не подлежат установлению.**

**Ж1-Пр - Зона застройки индивидуальными жилыми домами в зоне прибрежной защитной полосы.**

Зона застройки индивидуальными жилыми домами в зоне прибрежной защитной полосы Ж1-Пр выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих и блокированных индивидуальных жилых домов (коттеджей) с минимально разрешенным набором услуг местного значения находящихся в зоне прибрежной защитной полосы.

Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Ж1-Пр соответствует видам использования территориальной зоны Ж1 с дополнительные регламенты в соответствии со статьей 9.2. раздела 9 настоящих Правил.

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне Ж1-Пр не подлежат установлению.**

**Ж1-Ср - Зона застройки индивидуальными жилыми домами в зоне санитарного разрыва (санитарная полоса отчуждения).**

Зона застройки индивидуальными жилыми домами в зоне санитарного разрыва (санитарная полоса отчуждения) Ж1-Ср выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих и блокированных индивидуальных жилых домов (коттеджей) с минимально разрешенным набором услуг местного значения находящихся в зоне санитарного разрыва (санитарная полоса отчуждения).

Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Ж1-Ср соответствует видам использования территориальной зоны Ж1 с дополнительные регламенты в соответствии со статьей 9.4. раздела 9 настоящих Правил.

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне Ж1-Ср не подлежат установлению.**

**Ж2- Зона застройки малоэтажными жилыми домами.**

Зона малоэтажной жилой застройки Ж2 выделена для формирования жилых районов с размещением многоквартирных домов этажностью не выше 4 этажей, с минимально разрешенным набором услуг местного значения. Разрешено размещение объектов обслуживания повседневного значения и (ограниченно) других видов деятельности.

Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Ж2:

|  |  |
| --- | --- |
| ***Основные виды разрешенного использования*** | ***Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)*** |
| многоквартирные дома не выше 4 этажей;детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;школы начальные и средние;аптеки;пункты оказания первой медицинской помощи;спортплощадки;залы, клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;общежития.  | сады, огороды, палисадники;объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);площадки для сбора мусора;детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий; гаражи для индивидуальных легковых автомобилей (встроенно-пристроенные, подземные, полуподземные);открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;подземные и полуподземные автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;открытые гостевые (бесплатные) автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей |
| ***Условно разрешенные виды использования*** |
| амбулаторно-поликлинические учреждения общей площадью не более 600 кв. м; офисы на 1-2 этажах жилых домов общей площадью не более 400 кв. м (кроме жилых домов, расположенных внутри жилых кварталов);интернаты для престарелых и инвалидов, дома ребёнка, приюты, ночлежные дома;отделения, участковые пункты милиции;компьютерные центры, интернет-кафе;киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;спортзалы (при условии создания санитарно-защитной зоны не менее 50 м), залы рекреации (с бассейном или без);общественные резервуары для хранения воды;жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;коллективные овощные погреба;парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи. |

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне Ж-2:**

|  |  |
| --- | --- |
| Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь. | не подлежат установлению |
| Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений от красной линии до линии застройки  | 5 м |
| Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | не более 4 этажей |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка не подлежит установлению. |  50% |

**Ж2-П - Зона застройки малоэтажными жилыми домами в санитарно-защитной зоне объектов производственного и специального назначения.**

Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Ж2-П соответствует видам использования территориальной зоны Ж2 с дополнительные регламенты в соответствии со статьей 9.3. раздела 9 настоящих Правил.

**Статья 8.4 Градостроительные регламенты- общественно-деловая зона.**

**О1-Зона делового, общественного и коммерческого назначения.**

Зона делового, общественного и коммерческого назначения О1 выделена для обеспечения правовых условий формирования местных (локальных) центров населенных пунктов и центров вдоль улиц с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.

Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне О1:

|  |  |
| --- | --- |
| ***Основные виды разрешенного использования*** | ***Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)*** |
| административные и офисные здания;гостиницы, гостевые дома; объекты культурно-зрелищного и досугового назначения;здания, сооружения спортивного и спортивно-зрелищного назначения;объекты торговли продовольственного и непродовольственного назначения; предприятия общественного питания;фирмы по предоставлению услуг населению;учреждения правопорядка и охраны;отделения связи, почтовые отделения. | подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки;парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;дворовые площадки;площадки для сбора мусора;благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм;общественные зеленые насаждения;объекты гражданской обороны. |
| **Условно разрешенные виды использования** |
| жилые дома разных типов (квартирные, блокированные с малыми участками, индивидуальные жилые дома с участками);объекты религиозного назначения;киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения; рынки открытые и закрытые;коммунально-бытовые объекты;объекты пожарной охраны;объекты по хранению автомобилей; размещения объектов, относящихся к V классу вредности по санитарной классификации и соблюдения нормативной санитарно-защитной зоны не менее 50 м;АТС, антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи. |

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне О1 не подлежат установлению.**

**Ограничения и особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне О1:**

|  |  |
| --- | --- |
| № пп | Вид ограничения |
| 1.1 | Ограждение земельных участков спортивных комплексов, стадионов, катков и других спортивных сооружений должно быть выполнено из стальной сетки, сварных или литых металлических секций или железобетонное решетчатое, высотой не менее 2,0 метра |
| 1.2 | Ограждение открытых спортивных площадок должно быть высотой от 2,0 до 4,5 метров, выполненное из стальной сварной или плетеной сетки. |
| 1.3 | Ограждение предприятий общественного питания, гостиниц может быть в виде живой изгороди или стальной сетки высотой не менее 1,6 метра. |
| 1.4 | Ограждения объектов культурно- зрелищного назначения должны быть высотой не менее 1,6 метра, выполнены из стальной сетки или в виде живой изгороди. |
| 1.5 | При проектировании оград допускается применять также местные материалы (за исключением кирпича) с учетом технической и экономической целесообразности. Применение кирпичной кладки допускается для заборных элементов ограждений, входов и въездов. Живая изгородь представляет собой рядовую (1 - 3 ряда) посадку кустарников и деревьев специальных пород. Выбор пород кустарников и деревьев для живых изгородей следует производить с учетом почвенно-климатических условий. |
| 1.6 | Размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции сложившейся застройки при соответствующем обосновании и согласовании с уполномоченными органами местного самоуправления. |
| 1.7 | Нормативы вместимости объектов делового, общественного и коммерческого назначения определяются в соответствии со СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». |
| 1.8 | Для культовых и религиозных зданий и сооружений- минимальная площадь земельных участков - 300 кв. м; - максимальный процент застройки - 40;- максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м; |
| 1.9 | Размещение объектов пожарной охраны допускается с отступом от красной линии 10 метров, от стен жилых зданий расстояние определяется в соответствии с НПБ 101 – 95. |
| 1.10 | Размещение объектов, относящихся к V классу вредности по санитарной классификации и соблюдения нормативной санитарно-защитной зоны не менее 50 м, осуществляется при соблюдении следующих параметров:-минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000 /3000 кв. м;- максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа; - максимальный процент застройки в границах участка - 60;- максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м;Величине грузооборота (принимаемая по большему из двух грузопотоков - прибытия или отправления):- автомобилей в сутки: до 2;- расстояние от границ участка производственного предприятия до жилых зданий, участков дошкольных образовательных, общеобразовательных учреждений, учреждений здравоохранения и отдыха не менее 50 м. |
| 1.11 | Максимальная высота линейных сетей инженерно-технического обеспечения– до 6 м., за исключением вышек связи, опор ЛЭП и иных подобных объектов. |

**О1-П - Зона делового, общественного и коммерческого назначения в санитарно-защитной зоне объектов производственного и специального назначения.**

Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне О1-П соответствует видам использования территориальной зоны О1 с дополнительные регламенты в соответствии со статьей 9.3. раздела 9 настоящих Правил.

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне О1-П не подлежат установлению.**

 **О1-Оз - Зона делового, общественного и коммерческого назначения в охранной зоне объектов инженерной инфраструктуры.**

Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне О1-Оз соответствует видам использования территориальной зоны О1 с дополнительные регламенты в соответствии со статьей 9.5. раздела 9 настоящих Правил.

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне О1-Оз не подлежат установлению.**

**О1-В - Зона делового, общественного и коммерческого назначения в водоохраной зоне.**

Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне О1-В соответствует видам использования территориальной зоны О1 с дополнительные регламенты в соответствии со статьей 9.1. раздела 9 настоящих Правил.

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне О1-В не подлежат установлению.**

**О1-Ср - Зона делового, общественного и коммерческого назначения в зоне санитарного разрыва (санитарная полоса отчуждения).**

Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне О1-Ср соответствует видам использования территориальной зоны О1 с дополнительные регламенты в соответствии со статьей 9.4. раздела 9 настоящих Правил.

**О2- Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения.**

Зона О2 выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий социального и коммунально-бытового назначения.

Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне О2:

|  |  |
| --- | --- |
| ***Основные виды разрешенного использования*** | ***Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)*** |
| учреждения здравоохранения, амбулаторно-поликлинические учреждения;учреждения школьного и дошкольного образования;органы социального обеспечения населения;предприятия коммунально-бытового назначения по обслуживанию населения;коммунальные предприятия – жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;многофункциональные здания комплексного обслуживания населения;диспансеры всех типов. | подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки;парковки перед объектами здравоохранения, социального обеспечения и обслуживания населения;дворовые площадки;коммунально-хозяйственные площадки;площадки для сбора мусора;благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм;вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования;общественные зеленые насаждения;объекты гражданской обороны;объекты пожарной охраны;здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения. |
| ***Условно разрешенные виды использования*** |
| культовые здания и сооружения;мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки;временные павильоны и киоски розничной торговли и обслуживания населения;малоэтажные жилые дома для персонала, общежития |

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне О-2 не подлежат установлению.**

**Ограничения и особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне О2:**

|  |  |
| --- | --- |
| **№ пп** | **Вид ограничения** |
| 1.1 | Ограждения земельных участков общеобразовательных учреждений: ограждение должно быть выполнено из стальной сетки, высотой не менее 1,5 метра и вдоль него зеленые насаждения. |
| 1.2 | Ограждения земельных участков детских садов, яслей: ограждение из стальной сетки или железобетонное решетчатое и полосой зеленых насаждений, высотой не менее 1,6 метра |
| 1.3 | Расстояние от зданий дошкольных общеобразовательных учреждений и общеобразовательных школ до красной линии не менее 10м, до стен жилых домов- исходя из норм инсоляции, освещенности и противопожарным нормам, в соответствии с СП 35-103-2001. |
| 1.4 | Участки дошкольных образовательных учреждений не должны примыкать непосредственно к магистральным улицам. |
| 1.5 |  Площадь земельного участка для вновь строящихся ДОУ с отдельно стоящим зданием принимается из расчета 40 м2 на 1 место, при вместимости до 100 мест - 35 м2 на 1 место; для встроенного здания ДОУ при вместимости более 100 мест - не менее 29 м2 на 1 место. |
| 1.6 | Дошкольные образовательные учреждения (далее - ДОУ) следует размещать в соответствии с требованиями СанПиН 2.4.1.1249-03. |
| 1.7 | Лечебные учреждения размещаются в соответствии с требованиями СанПиН 2.1.3.1375-03 |
| 1.8 | Нормативы вместимости объектов социального и коммунально-бытового назначения определяются в соответствии со СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». |
| 1.9 | Для культовых и религиозных зданий и сооружений- минимальная площадь земельных участков - 300 кв. м; - максимальный процент застройки - 40;- максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м; |
| 1.10 | Минимально допустимое расстояние от окон жилых зданий до площадок:- для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - не менее 12 м;- для отдыха взрослого населения - не менее 10 м;- для хозяйственных целей - не менее 20 м; |
| 1.11 | Максимальная высота линейных сетей инженерной технического обеспечения– до 6 м., за исключением вышек связи, опор ЛЭП и иных подобных объектов. |

**О2-П - Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения в санитарно-защитной зоне объектов производственного и специального назначения.**

Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне О2-П соответствует видам использования территориальной зоны О2 с дополнительные регламенты в соответствии со статьей 9.3. раздела 9 настоящих Правил.

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне О2-П не подлежат установлению.**

 **О2-Оз - Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения в охранной зоне объектов инженерной инфраструктуры.**

Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне О2-Оз соответствует видам использования территориальной зоны О2 с дополнительные регламенты в соответствии со статьей 9.5. раздела 9 настоящих Правил.

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне О2-Оз не подлежат установлению.**

**О3- Зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности.**

Зона О3 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммерческой застройки непроизводственного назначения и обслуживающих центров в промышленных районах, в местах расположения производственных и коммунально-складских баз. Особенностью зоны является сочетание объектов, связанных с обеспечением производственной и другой деятельности и обслуживающих, коммерческих объектов местного значения.

Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне О3:

|  |  |
| --- | --- |
| ***Основные виды разрешенного использования*** | ***Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)*** |
| объекты складского назначения различного профиля;торговые комплексы, магазины при производственных предприятиях и объектах малого предпринимательства; склады – магазины оптовой торговли, предприятия и магазины оптовой и мелкооптовой торговли;информационные центры, службы оформления заказов;предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, рестораны);пункты охраны и чрезвычайных ситуаций;рынки различного назначения;автобазы | выставки товаров;рекламные агентства;офисы;объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы);гостиницы;площадки для сбора мусора. |
| ***Условно разрешенные виды использования*** |

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне О3 не подлежат установлению.**

**Ограничения и особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне О3:**

|  |  |
| --- | --- |
| **№ пп** | **Вид ограничения** |
| 1.1 | Ветеринарные лечебницы с содержанием животных имеют санитарно- защитную зону 100м. |
| 1.2 | Размещение объектов, относящихся к V классу вредности по санитарной классификации и соблюдения нормативной санитарно-защитной зоны не менее 50 м осуществляется при соблюдении следующих параметров:-минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000 /3000 кв. м;- максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа; - максимальный процент застройки в границах участка - 60;- максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м;Величине грузооборота (принимаемая по большему из двух грузопотоков - прибытия или отправления):- автомобилей в сутки: до 2;- расстояние от границ участка производственного предприятия до жилых зданий, участков дошкольных образовательных, общеобразовательных учреждений, учреждений здравоохранения и отдыха не менее 50 м. |
| 1.3 | Максимальная высота линейных сетей инженерной технического обеспечения– до 6 м., за исключением вышек связи, опор ЛЭП и иных подобных объектов. |
| 1.4 | Нормативы вместимости объектов делового, общественного и коммерческого назначения определяются в соответствии со СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». |
| 1.5 | Мелкооптовые рынки, рынки продовольственных и промышленных товаров и многофункциональные комплексы имеют санитарно-защитную зону 50м. |
| 1.6 | Размещение земельных участков под склады определяется в соответствии со СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». |
| 1.7 | Расстояния от объектов хранения автомобилей определяются в соответствии со СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».  |

**О4- Общественно-деловая зона специального вида.**

Зона О4 выделена для обеспечения правовых условий формирования зон специального использования.

Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне О4:

|  |  |
| --- | --- |
| ***Основные виды разрешенного использования*** | ***Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)*** |
| религиозные объекты;мемориальные и памятные сооружения и объекты;объекты, сопутствующие отправлению культа;жилые дома церковного причта;мастерские и хозяйственные службы. | автостоянки, парковки;дворовые площадки;коммунально-хозяйственные площадки;площадки для сбора мусора;благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм;вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования;общественные зеленые насаждения;объекты гражданской обороны;объекты пожарной охраны;здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения. |
| ***Условно разрешенные виды использования*** |
| временные павильоны и киоски розничной торговли и обслуживания прихожан;специализированные магазины, предприятия общественного питания. |

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне О4 не подлежат установлению.**

**О4-Ср – Общественно-деловая зона специального вида в зоне санитарного разрыва (санитарная полоса отчуждения).**

Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне О4-Ср соответствует видам использования территориальной зоны О4 с дополнительные регламенты в соответствии со статьей 9.4. раздела 9 настоящих Правил.

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне О4-Ср не подлежат установлению.**

**Статья 8.5 Градостроительные регламенты- производственная зона.**

**П1- Зона размещения предприятий 4 класса санитарной опасности.**

Зона П1 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз IV класса вредности, имеющих санитарно-защитную зону 100 м, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность.

Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне П1:

|  |  |
| --- | --- |
| ***Основные виды разрешенного использования*** | ***Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)*** |
| производственные предприятия IV класса вредности различного профиля теплицы различного профиля;гаражи различного назначения;объекты технического обслуживания автомобилей;объекты складского назначения различного профиляобъекты технического и инженерного обеспечения предприятий;санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;офисы, административные службы;проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий; объекты охраны различного назначения;АЗС. | открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования;благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм;общественные зеленые насаждения  |
| ***Условно разрешенные виды использования*** |
| учреждения здравоохранения для обслуживания персонала;отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения, магазины мелкорозничной торговли площадью до 150 кв. м;предприятия общественного питания связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи. |

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне П1 не подлежат установлению.**

**П2- Зона размещения предприятий 5 класса санитарной опасности.**

Зона П2 выделена для обеспечения правовых условий формирования производственных предприятий V класса вредности, имеющих санитарно-защитную зону 50 м, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность.

Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне П2:

|  |  |
| --- | --- |
| ***Основные виды разрешенного использования*** | ***Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)*** |
| производственные предприятия V класса вредности различного профиля;объекты складского назначения различного профиля;объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;офисы, административные службы;проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий; объекты охраны различного назначения. | открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования;благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм;общественные зеленые насаждения  |
| ***Условно разрешенные виды использования*** |
| АЗС;учреждения здравоохранения для обслуживания персонала;отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения, магазины мелкорозничной торговли площадью до 150 кв. м;предприятия общественного питания связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий;питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон. |

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне П 2 не подлежат установлению.**

**Статья 8.6 Градостроительные регламенты- зона инженерной инфраструктуры.**

**И-Зона инженерной инфраструктуры.**

Зоны инженерной инфраструктуры предназначены для размещения объектов инфраструктуры инфраструктуры, в том числе для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций энергообеспечения, водоснабжения, канализации и очистки стоков, газоснабжения, теплоснабжения, связи, а также территорий, необходимых для их технического обслуживания и охраны, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

Территории зон инженерной инфраструктуры, как правило, относятся к территориям общего пользования, за исключением земельных участков, предоставляемых предприятиям, учреждениям и организациям трубопроводного транспорта для осуществления возложенных на них специальных задач по эксплуатации, содержанию, строительству, реконструкции, ремонту, развитию подземных и наземных зданий, строений и сооружений.

Согласно ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации на земельные участки в границах линейных объектов, действие градостроительного регламента не распространяется. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется определяется уполномоченными органами в соответствии с федеральными законами. Для проектирования и использования инженерной инфраструктуры применяются правила действующих технических регламентов, национальных стандартов и норм.

Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне И:

|  |  |
| --- | --- |
| ***Основные виды разрешенного использования*** | ***Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)*** |
| объекты инфраструктуры газоснабжения;объекты инфраструктуры водоснабжения и водоотведения;объекты инфраструктуры электроснабжения;объекты инфраструктуры связи;объекты инфраструктуры теплоснабжения. | ограждение в установленных случаях;установка информационных знаков;благоустройство территории в установленных случаях;подъезды и проезды к объектам; |

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне И не подлежат установлению.**

**Статья 8.7 Градостроительные регламенты- зона транспортной инфраструктуры.**

**Т- Зона транспортной инфраструктуры**

Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Т:

|  |  |
| --- | --- |
| ***Основные виды разрешенного использования*** | ***Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)*** |
| автодороги различных категорий, развязки, мосты, иные транспортные инженерные сооружения;посты ГИБДД;автозаправочные станции с объектами обслуживания (магазины, кафе);станции технического обслуживания легковых автомобилей, придорожные сервисы; автовокзалы, автостанции, железнодорожные вокзалы;остановочные павильоны, привокзальные площади, пироны;объекты железнодорожного транспорта;объекты речного транспорта;объекты воздушного транспорта;диспетчерские пункты и прочие сооружения по организации движения. | вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования;здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения,гостевые автостоянки, парковки;площадки для сбора мусора;сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения; благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм;объекты гражданской обороны;объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.);привокзальные гостиницы;привокзальные объекты торговли и общественного питания. |
| ***Условно разрешенные виды использования*** |
| логистические центры;торговые центры, специализированные автосалоны;мемориальные комплексы, памятники и памятные знаки;жилые дома для работников железной дороги;складские помещения; |

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне Т не подлежат установлению.**

**Т1- Зона транспортной инфраструктуры**

В зону транспортной инфраструктуры Т1 входят улицы, переулки, проезды и иные коммуникационные территории, ограниченные красными линиями, а также объекты транспортной инфраструктуры: стоянки, парковки, автобусные станции и остановки, автотранспортные предприятия и т.д.

Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Т1

|  |  |
| --- | --- |
| ***Основные виды разрешенного использования*** | ***Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)*** |
| улицы, переулки, проезды, площади; остановочные павильоны;отстойно-разворотные площадки; автостоянки, парковки;рекламные конструкции (при условии соблюдения технических регламентов);объекты железнодорожного транспорта. | вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования;площадки для сбора мусора;сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения; благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм;объекты гражданской обороны;объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.). |
| ***Условно разрешенные виды использования*** |
| киоски и павильоны ярмарочной торговли; временные (сезонные) сооружения;мемориальные комплексы, памятники и памятные знаки. |

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне Т1 не подлежат установлению.**

**Статья 8.8 Градостроительные регламенты- зона сельскохозяйственного использования.**

**Сх1-Зона сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.**

Согласно части 6 Статьи 36 Градостроительного кодекса РФ градостроительные регламенты не устанавливаются для земель сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения. Использование земельных участков, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными органами в соответствии с федеральными законами.

Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Сх1:

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Условно разрешенные виды разрешенного использования**  |
| Поля и участки для выращивания сельхозпродукции;Луга, пастбища;Личные подсобные хозяйства. | Ведение дачного хозяйства. |

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне Сх1 не подлежат установлению.**

**Сх1-П - Зона сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения в санитарно-защитной зоне объектов производственного и специального назначения.**

Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Сх1-П соответствует видам использования территориальной зоны Сх1 с дополнительные регламенты в соответствии со статьей 9.3. раздела 9 настоящих Правил.

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне Сх1 - П не подлежат установлению.**

 **Сх1-Оз - Зона сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения в охранной зоне объектов инженерной инфраструктуры.**

Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Сх1-Оз соответствует видам использования территориальной зоны Сх1 с дополнительные регламенты в соответствии со статьей 9.5. раздела 9 настоящих Правил.

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне Сх1-Оз не подлежат установлению.**

**Сх1-В - Зона сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения в водоохраной зоне.**

 Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Сх1-В соответствует видам использования территориальной зоны Сх1 с дополнительные регламенты в соответствии со статьей 9.1. раздела 9 настоящих Правил.

**Сх1-Пр - Зона сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения в зоне прибрежной защитной полосы.**

Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Сх1-Пр соответствует видам использования территориальной зоны Сх1 с дополнительные регламенты в соответствии со статьей 9.2. раздела 9 настоящих Правил.

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне Сх1-В не подлежат установлению.**

**Сх2- Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения.**

Зона сельскохозяйственного использования Сх2 выделена для обеспечения правовых условий формирования сельскохозяйственных предприятий. Допускаются некоторые коммерческие услуги, способствующие развитию сельскохозяйственной деятельности.

Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Сх2:

|  |  |
| --- | --- |
| ***Основные виды разрешенного использования*** | ***Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)*** |
| ферма различного назначения;склады;санитарно-технические сооружения;элеваторы;бойни мелких и крупных животных;тепличные и парниковые хозяйства. | здания, строения, сооружения, необходимые для функционирования предприятия;объекты инженерной инфраструктуры |

Условно разрешенные виды использования не устанавливаются.

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне Сх2 не подлежат установлению.**

**Сх3- Зона сельскохозяйственных угодий**

Зона сельскохозяйственного использования Сх3 предназначена для сохранения земель сельскохозяйственного использования, предотвращения их занятия другими видами деятельности при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости, до момента принятия решения об изменении их назначения соответствующими органами.

Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Сх3

|  |  |
| --- | --- |
| ***Основные виды разрешенного использования*** | ***Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)*** |
| огороды;теплицы;луга, пастбища, сенокосы;пустыри. | подъезды, проезды, разворотные площадки;защитные лесополосы |

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне Сх3 не подлежат установлению.**

**Сх3-П - Зона сельскохозяйственных угодий в санитарно-защитной зоне объектов производственного и специального назначения.**

Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Сх3-П соответствует видам использования территориальной зоны Сх3 с дополнительные регламенты в соответствии со статьей 9.3. раздела 9 настоящих Правил.

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне Сх3-П не подлежат установлению.**

**Сх3-Оз - Зона сельскохозяйственных угодий в охранной зоне объектов инженерной инфраструктуры.**

Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Сх3-Оз соответствует видам использования территориальной зоны Сх3 с дополнительные регламенты в соответствии со статьей 9.5. раздела 9 настоящих Правил.

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне Сх3-Оз не подлежат установлению.**

**Сх3-В - Зона сельскохозяйственных угодий в водоохраной зоне.**

Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Сх3-В соответствует видам использования территориальной зоны Сх3 с дополнительные регламенты в соответствии со статьей 9.1. раздела 9 настоящих Правил.

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне Сх3-В не подлежат установлению.**

**Сх3-Пр - Зона сельскохозяйственных угодий в зоне прибрежной защитной полосы.**

Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Сх3-Пр соответствует видам использования территориальной зоны Сх3 с дополнительные регламенты в соответствии со статьей 9.2. раздела 9 настоящих Правил.

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне Сх3-Пр не подлежат установлению.**

**Сх3-Ср - Зона сельскохозяйственных угодий в зоне санитарного разрыва (санитарная полоса отчуждения).**

Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Сх3-Ср соответствует видам использования территориальной зоны Сх3 с дополнительные регламенты в соответствии со статьей 9.4. раздела 9 настоящих Правил.

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне Сх3-Ср не подлежат установлению.**

**Сх4- Зона древесно-кустарниковой растительности в составе зоны сельскохозяйственного использования.**

Зона сельскохозяйственного использования Сх4 предназначена для выделения территорий древесно-кустарниковых насаждений из составе зоны сельскохозяйственных угодий и предотвращения их занятия другими видами деятельности, до момента принятия решения об изменении их вида использования соответствующими органами.

Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Сх4

|  |  |
| --- | --- |
| ***Основные виды разрешенного использования*** | ***Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)*** |
| защитные лесополосы;многолетние древесно-кустарниковые насаждения. | подъезды, проезды, разворотные площадки. |

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне Сх4 не подлежат установлению.**

**Сх4-П - Зона древесно-кустарниковой растительности в санитарно-защитной зоне объектов производственного и специального назначения.**

Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Сх4-П соответствует видам использования территориальной зоны Сх4 с дополнительные регламенты в соответствии со статьей 9.3. раздела 9 настоящих Правил.

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне Сх4-П не подлежат установлению.**

**Сх4-Оз - Зона древесно-кустарниковой растительности в охранной зоне объектов инженерной инфраструктуры.**

Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Сх4-Оз соответствует видам использования территориальной зоны Сх4 с дополнительные регламенты в соответствии со статьей 9.5. раздела 9 настоящих Правил.

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне Сх4-Оз не подлежат установлению.**

**Сх4-В - Зона древесно-кустарниковой растительности в водоохраной зоне.**

Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Сх4-В соответствует видам использования территориальной зоны Сх4 с дополнительные регламенты в соответствии со статьей 9.1. раздела 9 настоящих Правил.

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне Сх4-В не подлежат установлению.**

**Сх4-Пр - Зона древесно-кустарниковой растительности в зоне прибрежной защитной полосы.**

Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Сх4-Пр соответствует видам использования территориальной зоны Сх4 с дополнительные регламенты в соответствии со статьей 9.2. раздела 9 настоящих Правил.

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне Сх4-Пр не подлежат установлению.**

**Сх4-Ср - Зона древесно-кустарниковой растительности в зоне санитарного разрыва (санитарная полоса отчуждения).**

Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Сх4-Ср соответствует видам использования территориальной зоны Сх4 с дополнительные регламенты в соответствии со статьей 9.4. раздела 9 настоящих Правил.

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне Сх4-Ср не подлежат установлению.**

**Сх4-Ив - Зона древесно-кустарниковой растительности в зоне санитарной охраны источников питьевого водоснабжения.**

Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Сх4-Ив соответствует видам использования территориальной зоны Сх4 с дополнительные регламенты в соответствии со статьей 9.8. раздела 9 настоящих Правил.

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне Сх4-Ив не подлежат установлению.**

**Статья 8.9 Градостроительные регламенты- зона рекреационного назначения.**

**Р- Зона общественных рекреационных территорий, в том числе парков, скверов, бульваров и набережных.**

В состав зоны рекреационного назначения включаются зоны в границах территорий, используемых и предназначенных размещения мест отдыха населения.

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования**  |
| Рекреационная и культурно-оздоровительная деятельностьСоздание условий для отдыха населения с учетом того, что планируемые мероприятия будут осуществляться с минимальным воздействием на уязвимые элементы окружающей среды;Посадка новых и реконструкция существующих зеленых насаждений. | Некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;Летние театры, эстрады;Элементы благоустройства, малые архитектурные формы;Общественные туалеты;Сети инженерно-технического обеспечения;Лесные насаждения;Пляжи;Места временного хранения транспортных средств (не ближе чем на расстоянии водоохраной зоны от водоема). |
| **Условно разрешенные виды использования** |
| Пункты полиции, охраны;Открытые спортивные и игровые площадки;Велотреки;Пункты оказания первой медицинской помощи;Объекты пожарной охраны;Спасательные станции;Площадки для выгула собак;Места для пикников. |

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне Р не подлежат установлению.**

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне Р:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование территории | Ед.изм | показатель |
| **Парки**  |  |  |
| Территория парка, общая площадь | га | 10-15 |
| территории зеленых насаждений и водоемов | % | 65 – 70 |
| Аллеи, дорожки, площадки | % | 25 - 28 |
| Здания и сооружения (8 м) | % | 5 – 7 |
| Максимальная высота зданий и сооружений | м | 8 |
| **Скверы** |  |  |
| Территория сквера, общая площадь | га | 0,5 до 2,0 |
| Территории зеленых насаждений и водоемов | % | 60 - 80 |
| Аллеи, дорожки, площадки | % | 40 – 20 |
| Здания и сооружения  | % | запрещены |
| **Бульвары шириной 18 – 25 м.** |  |  |
| Территории зеленых насаждений и водоемов | % | 70-75 |
| Аллеи, дорожки, площадки | % | 30 - 25 |
| Здания и сооружения  | % | запрещены |
| **Бульвары шириной 25 – 50 м.** |  |  |
| Территории зеленых насаждений и водоемов | % | 75 - 80 |
| Аллеи, дорожки, площадки | % | 23 - 17 |
| Здания и сооружения  | % | 2 - 3 |

**Р -Ср - Зона общественных рекреационных территорий в зоне санитарного разрыва (санитарная полоса отчуждения).**

Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Р-Ср соответствует видам использования территориальной зоны Р с дополнительные регламенты в соответствии со статьей 9.4. раздела 9 настоящих Правил.

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне Р-Ср не подлежат установлению.**

**Статья 8.10 Градостроительные регламенты- зона специального назначения.**

**Сп1- Зона специального назначения, связанная с захоронениями.**

Зоны специального назначения предназначены для размещения объектов ритуального назначения (кладбищ), а также складирования и захоронения отходов и для размещения режимных объектов федерального и регионального значения.

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

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

В состав территорий зон специального назначения включаются охранные зоны, установленные в соответствии со специальными нормативами. Земельные участки в пределах охранных зон у собственников (пользователей), использующих эти участки с нарушением правового режима, подлежат изъятию в установленном действующим законодательством порядке.

Проектирование кладбищ и организацию их СЗЗ следует вести с учетом СанПиН 2.1.1279-03, санитарных правил устройства и содержания кладбищ и в соответствии с требованиями ст. 9.3. настоящих Правил.

 **Сп1 -Зона специального назначения, связанная с захоронениями.**

Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Сп1:

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
| кладбища;объекты, связанные с отправлением культа;крематории;скотомогильники (открытые и закрытые);полигоны ТБО, свалки. | вспомогательные здания и сооружения, связанные с ведущим видом использования;здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения;автостоянки, парковки;площадки для сбора мусора сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения; общественные туалеты;благоустройство территорий;подъезды. |
| **Условно разрешенные виды использования** |
| культовые здания и сооружения;киоски, временные павильоны розничной торговли;объекты пожарной охраны;пункты полиции. |

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне Сп1 не подлежат установлению.**

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне Сп1:**

|  |  |
| --- | --- |
| **№ пп** | **Вид ограничения** |
| 1.1 | Не разрешается размещать кладбища на территориях:* первого и второго поясов зон санитарной охраны источников централизованного водоснабжения и минеральных источников;
* первой зоны санитарной охраны курортов;
* со стоянием грунтовых вод менее двух метров от поверхности земли при наиболее высоком их стоянии, а также на затапливаемых, подверженных оползням и обвалам, заболоченных;
* на берегах озер, рек и других открытых водоемов, используемых населением для хозяйственно-бытовых нужд, купания и культурно-оздоровительных целей.
 |
| 1.2 | Кладбища традиционного захоронения располагаются на расстоянии 6 м. до красных линий и на расстоянии 100м до стен жилых домов, учреждений образования и здравоохранения (при занимаемой площади до 10 га). |
| 1.3 | Санитарно-защитная зона от закрытых и сельских кладбищ составляет 50м. |
| 1.4 | Площадь зеленых насаждений (деревьев и кустарников) должна составлять не менее 20% от территории кладбища. |
| 1.5 | Скотомогильники (биотермические ямы) располагаются на сухом возвышенном участке земли площадью не более 600кв.м. Уровень стояния грунтовых вод должен быть не менее 2м от поверхности земли. |
| 1.6 | Размещение скотомогильников (биотермических ям) в водоохраной, лесопарковой и заповедной зонах запрещается. |
| 1.7 | Полигон ТБО размещается на ровной территории, исключающей возможность смыва атмосферными осадками части отходов и загрязнения ими прилегающих земельных площадей и открытых водоемов, вблизи расположенных населенных пунктов. Допускается отвод земельного участка под полигон на территории оврагов, начиная с его верховья, что позволяет обеспечить сбор и удаление талых и ливневых вод путем устройства перехватывающих нагорных каналов для отвода этих вод в открытые водоемы. |
| 1.8 | Полигоны ТБО размещаются на участках, где выявлены глины или тяжелые суглинки, а грунтовые воды находятся на глубине не менее 2 м. Не используются по полигоны болота глубиной более 1м и участки с выходами грунтовых вод в виде ключей. |
| 1.9 | Ограничения по размещению ТБО установлены в настоящих Правилах в ст.9.3. |