|  |
| --- |
| Приложение  к решению Совета муниципального образования Белореченский район  от 25.11.2016 года № 348 |

ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

«Правила землепользования и застройки Дружненского сельского поселения Белореченского района

Статья 29. Виды территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории Дружненского сельского поселения

Настоящими Правилами устанавливаются следующие виды территориальных зон на территории Дружненского сельского поселения:

|  |  |
| --- | --- |
| Кодовые обозначения территориаль-ных зон | Наименование территориальных зон |
|  | Жилые зоны: |
| Ж – 1А | Зона застройки индивидуальными жилыми домами; |
| Ж – 1Б | Зона застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы; |
| Ж – МЗ | Зона застройки малоэтажными жилыми домами; |
| Ж-КСТ | Зона садоводства и дачного хозяйства; |
|  |  |
|  | ОБЩЕСТВЕННО- ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ: |
| ОД-1 | Центральная зона делового, общественного и коммерческого  назначения; |
| ОД-2 | Зона делового, общественного и коммерческого назначения  местного значения; |
| ОД-3 | Зона обслуживания и деловой активности при транспортных коридорах и узлах; |
|  |  |
|  | СПЕЦИАЛЬНЫЕ ОБСЛУЖИВАЮЩИЕ И ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ С БОЛЬШИМИ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ |
| ТОД-1 | Зона объектов здравоохранения; |
| ТОД-2 | Зона объектов образования и научных комплексов; |
|  |  |
|  | Производственные зоны: |
| П-1 | Зона предприятий, производств и объектов I класса опасности СЗЗ-1000 м; |
| П-2 | Зона предприятий, производств и объектов II класса опасности СЗЗ-500 м; |
| П-3 | Зона предприятий, производств и объектов III класса опасности СЗЗ-300 м; |
| П-4 | Зона предприятий, производств и объектов IV класса опасности СЗЗ-100 м; |
| П-5 | Зона предприятий, производств и объектов V класса опасности СЗЗ-50 м; |
|  |  |
|  | Зоны инженерной и транспортной инфраструктур: |
| ИТ-1 | Зона инженерной инфраструктуры; |
| ИТ-2 | Зона транспортной инфраструктуры. |
|  |  |
|  | Зоны сельскохозяйственного использования: |
| СХ-1 | Зона сельскохозяйственных угодий; |
| СХ-2 | Зона объектов сельскохозяйственного назначения. |
|  |  |
|  | Зоны рекреационного назначения: |
| Р-К | Зона объектов санаторно-курортного назначения. |
| Р-О | Зона озелененных пространств рекреационного назначения. |
| Р-ТОС | Зона объектов туризма, отдыха и спорта. |
|  |  |
|  | Зоны специального назначения: |
| СН-1 | Зона кладбищ; |
|  |  |
|  | иные виды территориальных зон: |
| ИВ-1 | Зона озеленения специального назначения. |

Статья 30. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в различных территориальных зонах

Примечание: *В квадратных скобках* […….] *указан*  *код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка.*

*Текстовое наименование вида разрешенного использования земельного участка и его код (числовое обозначение) являются равнозначными. (Приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков"(Зарегистрировано в Минюсте России 08.09.2014 N 33995))*

Жилые зоны:

Ж – 1А. Зона застройки индивидуальными жилыми домами.

*Зона индивидуальной жилой застройки Ж-1 А выделена для обеспечения правовых,* *социальных, культурных,* *бытовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих индивидуальных жилых домов усадебного типа, с возможностью ведения ограниченного личного подсобного хозяйства (без содержания скота и птицы), а также с минимально разрешенным набором услуг местного значения.*

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ | ВИДЫ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| [2.1] - Для индивидуального жилищного строительства | Отдельно стоящие индивидуальные жилые дома | | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400-1000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%; |
| [2.2] - Для ведения личного подсобного хозяйства | Отдельно стоящие индивидуальные жилые дома | | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400-3500 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%; |
| [2.1.1] - Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 2-4 - квартирные жилые дома | | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000 /3500 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; |
| Одно-, двухквартирные жилые дома | |
| [2.3] - Блокированная жилая застройка | Блокированные жилые дома (с количеством блоков в блокировке от 5 до 10 шт.) | | минимальная/максимальная площадь земельных участков (блокированные жилые дома) – 400/2000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%; |
| [5.2.1] - Туристическое обслуживание | Сельские гостевые дома (при условии размещения необходимого расчетного количества парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) на территории участка) | | минимальная площадь земельных участков – 3000 кв.м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 8 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 эт. (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60% |
| [3.5.1] - Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Детские ясли, детские сады.  Школы, лицеи, гимназии.  Художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению; | | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400-15000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;  максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа; |
| [3.1] - Коммунальное обслуживание | Объекты инженерного обеспечения и объекты вспомогательного инженерного назначения.  Котельные; водозаборы; насосные станции; трансформаторные подстанции; телефонные станции; стоянки; гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также здания или помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг; сооружения связи.  Отдельно стоящие, встроенные или пристроенные объекты (связанные с проживанием граждан и не оказывающие негативного воздействия на окружающую среду):  здания и помещения жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб.  Площадки для сбора твердых бытовых отходов. | | минимальная площадь земельных участков - 5 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%  максимальная общая площадь встроенных объектов - 150 м2.  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. |
| [8.3] - Обеспечение внутреннего правопорядка | Объекты гражданской обороны (убежища, противорадиационные укрытия и т.п.); объекты пожарной охраны; пожарные депо; пункты охраны порядка | минимальная площадь земельных участков - 5 кв. м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% | |
| [3.8] - Общественное управление. | Объекты общественно-делового назначения (офисы, конторы, общественные организации); | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/5000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%;  минимальный отступ строений от передней границы участка - без ограничений;  минимальный отступ от границ соседнего участка до строений - 1 м.  данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков. | |
| [4.1] - Деловое управление. |
| [4.6] – Общественное питание. | Рестораны; кафе; столовые; закусочные; бары - не более 50 посадочных мест (с ограничением по времени работы); |
| [3.2] - Социальное обслуживание | Службы психологической и бесплатной юридической помощи; социальные, пенсионные и иные службы (в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат).  Отделения и пункты почтовой связи; телеграфной связи; переговорные пункты | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10/5000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  максимальная общая площадь встроенных объектов - 150 м2;  минимальный отступ строений от передней границы участка - без ограничений;  минимальный отступ от границ соседнего участка до строений - 1 м.  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. | |
| [3.3] - Бытовое обслуживание | Производственные помещения (категорий В и Д для труда инвалидов и людей старшего возраста, в их числе: пункты выдачи работы на дом, мастерские для сборочных и декоративных работ);  приемные пункты прачечных и химчисток;  пошивочные ателье;  ремонтные мастерские бытовой техники;  мастерские по пошиву и ремонту обуви;  мастерские по ремонту часов;  парикмахерские;  бани, сауны; |
| [3.4.1] - Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Поликлиники; фельдшерские пункты; пункты здравоохранения; центры матери и ребенка; диагностические центры; молочные кухни; станции донорства крови; клинические лаборатории; |
| [4.4] - Магазины | Магазины продовольственных, непродовольственных и смешанных товаров;  аптеки; ветаптеки; |
| [5.1] - Спорт | Здания физкультурно-оздоровительных клубов и фитнес-центров;  бассейны;  площадки для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища);  детские площадки; площадки для отдыха |
| [2.7.1] - Объекты гаражного назначения | Автостоянки боксового типа для постоянного хранения автомобилей и других транспортных средств.  Гаражи.  Стоянки для автомобилей надземного открытого и закрытого типов; гаражно-строительные кооперативы; подземные автостоянки; автостоянки с пандусами (рампами) и механизированные автостоянки. | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 18/1000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 5 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; | |
| [4.9] - Обслуживание автотранспорта |
| [3.7] - Религиозное использование | Объекты капитального строительства, предназначенные для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); | - минимальная площадь земельного участка - 100 кв. м;  - минимальные отступы от границ участка - 3 м, с учетом соблюдения требований технических регламентов;  максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа;  - максимальная высота зданий - 30 м от планировочной отметки земли;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%. | |
| [12.0] – Земельные участки (территории) общего пользования | Объекты улично-дорожной сети, автомобильные дороги и пешеходные тротуары в границах населенных пунктов, пешеходные переходы, набережные, скверы, бульвары, площади, проезды, малые архитектурные формы благоустройства | Минимальная/максимальная площадь земельных участков, максимальный процент застройки в границах земельного участка, предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений и минимальные отступы от границ земельных участков – без ограничений | |

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ | ВИДЫ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | |
| [4.7] - Гостиничное обслуживание. | Гостевые дома | | | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/5000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков. |
| Малые гостиницы (до 30 номеров); | | |
| [3.10.1] - Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Ветлечебницы без содержания животных; | | |
| [4.5] - Банковская и страховая деятельность | отделения банков; сберкассы;  отделения страховых организаций; | | | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 50/5000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  максимальная общая площадь встроенных объектов - 150 м2.  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. |
| [2.1.1] - Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Многоквартирные жилые дома (блокированного типа); | | | минимальная/ максимальная площадь земельных участков – 400/3500 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; |
| Многоквартирные жилые дома (секционные, галерейные, коридорные). | | |
| [4.9.1] - Объекты придорожного сервиса | Станции технического обслуживания легковых автомобилей до 5 постов (без малярно-жестяных работ); шиномонтажные мастерские; мойки автомобилей до двух постов. | | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 50/1000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 5 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  Расстояние до жилых и общественных зданий, общеобразовательных школ и дошкольных образовательных учреждений, лечебных учреждений со стационаром - 50 м; | |
| [6.4] - Пищевая промышленность | Размещение объектов пищевой промышленности (по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к ее переработке в иную продукцию -консервирование, копчение, хлебопечение) | | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000 /5000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа;  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; | |
| [6.9] – Склады | Промышленные базы, склады, погрузочные терминалы | | | минимальная/ максимальная площадь земельных участков – 100/25000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м;  Минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов - 5м;  Допускается уменьшение отступа либо расположение зданий, строений и сооружений; по красной линии с учетом сложившейся градостроительной ситуации и линией застройки. |

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ | ПАРАМЕТРЫ |
| Встроенные или отдельно стоящие коллективные хранилища сельскохозяйственных продуктов (для многоквартирных домов). | Максимальное количество надземных этажей – не более 1 эт.  Минимальная/максимальная площадь земельных участков и максимальный процент застройки в границах земельного участка должен соответствовать параметрам основного или условно разрешенного вида использования земельных участков.  Общая площадь коллективных хранилищ сельскохозяйственных продуктов определяется из расчета 4 - 5 м2 на одну семью. |
| Постройки хозяйственного назначения (летние кухни, хозяйственные постройки, кладовые, подвалы, бани, бассейны, теплицы, оранжереи, сады, огороды, навесы) индивидуального использования.  Хозяйственные постройки для содержания скота и птицы, хранения кормов, инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд, а также - хозяйственные подъезды и скотопрогоны (для территорий с местами приложения труда и с возможностью ведения развитого товарного личного подсобного хозяйства, сельскохозяйственного производства, садоводства, огородничества) | Максимальное количество надземных этажей – не более 2 эт. (при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних земельных участков).  Максимальная высота – 8 м.  Минимальная/максимальная площадь земельных участков и максимальный процент застройки в границах земельного участка должен соответствовать параметрам основного или условно разрешенного вида использования земельных участков.  Общая площадь помещений - до 100 кв. м.  Общая площадь теплиц – до 2000 кв. м.  Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов не менее - 5 м.  Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее - 6 м.  Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований.  Группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая. Площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 м2.  Размещение навесов должно осуществляться с учетом противопожарных требований и соблюдения нормативной продолжительности инсоляции придомовых территорий и жилых помещений.  Устройство навесов не должно ущемлять законных интересов соседних домовладельцев, в части водоотведения атмосферных осадков с кровли навесов, при устройстве навесов минимальный отступ от границы участка – 1м.  Хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках расстояние не менее 4 м.  Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.  Постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать к усадебным одно-, двухквартирным домам при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями; при этом помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом. |
| Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для отдыха взрослого населения,  для занятий физкультурой, для хозяйственных целей и выгула собак.  Гостевые автостоянки для парковки легковых автомобилей посетителей. | Минимальная/максимальная площадь земельных участков и максимальный процент застройки в границах земельного участка должен соответствовать параметрам основного или условно разрешенного вида использования земельных участков.  Максимальная высота – 5м.  Минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок:  для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - не менее 12 м;  для отдыха взрослого населения - не менее 10 м;  для занятий физкультурой, в зависимости от шумовых характеристик (наибольшие значения принимаются для хоккейных и футбольных площадок, наименьшие - для площадок для настольного тенниса) - 10 - 40 м;  для хозяйственных целей - не менее 20 м;  для выгула собак - не менее 40 м;  Расстояния от площадок для сушки белья не нормируются.  Расстояния от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание - не более 100 м |
| Площадки для сбора твердых бытовых отходов. | Минимальная/максимальная площадь земельных участков и максимальный процент застройки в границах земельного участка должен соответствовать параметрам основного или условно разрешенного вида использования земельных участков.  Максимальная высота – 2м.  Расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 20 м, и не более 100 м.  Общее количество контейнеров не более 5 шт. |
| Надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики. | Минимальная/максимальная площадь земельных участков и максимальный процент застройки в границах земельного участка должен соответствовать параметрам основного или условно разрешенного вида использования земельных участков.  Максимальное количество этажей – не более 1.  Расстояние от соседнего жилого дома не менее - 12 м.  Для туалетов - расстояние от красной линии не менее - 10 м.  Расстояние от границы смежного земельного участка не менее - 4 м. |
| Объекты хранения индивидуального легкового автотранспорта одно-, двухквартирных усадебных жилых домов | Минимальная/максимальная площадь земельных участков и максимальный процент застройки в границах земельного участка должен соответствовать параметрам основного или условно разрешенного вида использования земельных участков.  Максимальное количество этажей – не более 2.  Допускается размещать по красной линии без устройства распашных ворот. Допускается делать встроенными в первые этажи жилого дома. |
| Гаражи-автостоянки на территории жилой, смешанной жилой застройки (встроенные, встроенно-пристроенные, подземные) до 150 машино-мест. | Минимальная/максимальная площадь земельных участков и максимальный процент застройки в границах земельного участка должен соответствовать параметрам основного или условно разрешенного вида использования земельных участков.  Максимальное количество этажей – не более 2.  Подъезды к гаражам-автостоянкам должны быть изолированы от площадок для отдыха и игр детей, спортивных площадок.  Размещение отдельно стоящих гаражей на 1 машино-место и подъездов к ним на придомовой территории многоквартирных домов не допускается.  При устройстве гаражей (в том числе пристроенных) в цокольном, подвальном этажах одно-, двухквартирных усадебных и блокированных домов допускается их проектирование без соблюдения нормативов расчета стоянок автомобилей.  На территории с застройкой жилыми домами с приквартирными участками (одно-, двухквартирными и многоквартирными блокированными) гаражи-стоянки следует размещать в пределах отведенного участка.  На территории малоэтажной застройки на приусадебных участках запрещается строительство гаражей для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности, кроме автотранспорта с максимальной разрешенной массой не более 3,5 тонн. |

Минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

-для жилых зданий 3 м (кроме земельных участков в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее)

- для общественных зданий 1 м;

- для остальных зданий и сооружений - 1 м.

Расстояния между крайними строениями и группами строений следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных, зооветеринарных требований.

Расстояние до красной линии:

1) от Дошкольных образовательных учреждений и общеобразовательных школ (стены здания) -10 м;

2) от Пожарных депо - 10 м (15 м - для депо I типа);

3) улиц, от жилых и общественных зданий – 3 м;

4) проездов, от жилых и общественных зданий – 3 м;

5) от остальных зданий и сооружений - 5 м.

На территории сложившейся застройки жилые и общественные здания могут размещаться по красной линии улиц по согласованию с органами местного самоуправления.

До границы соседнего земельного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее:

от усадебного одно-, двухквартирного и блокированного дома - 3 м;

в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка составляет не менее:

1,0 м - для одноэтажного жилого дома;

1,5 м - для двухэтажного жилого дома;

2,0 м - для трехэтажного жилого дома, при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 5 м;

от других построек (баня, гараж и другие) - 1 м;

от стволов высокорослых деревьев - 4 м;

от стволов среднерослых деревьев - 2 м;

от кустарника - 1 м.

Расстояния между длинными сторонами секционных жилых зданий высотой 2 - 3 этажа должны быть не менее 15 м, а между одно-, двухквартирными жилыми домами и хозяйственными постройками - в соответствии с противопожарными требованиями.

Режим использования территории приусадебного участка для хозяйственных целей определяется градостроительным регламентом территории с учетом социально-демографических потребностей семей, образа жизни и профессиональной деятельности, санитарно-гигиенических и зооветеринарных требований.

На территориях с застройкой усадебными одно-, двухквартирными домами расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.

Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. При этом этажность их не должна превышать двух этажей, при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних земельных участков.

Допускается блокировка зданий и сооружений, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию владельцев при новом строительстве с соблюдением технических регламентов.

Примечание (общее):

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в границах зон затопления, подтопления запрещаются.

В границах зон затопления, подтопления запрещаются:

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

Все жилые дома и хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках расстояние не менее - 4 м.

Поднятие уровня земельного участка путем отсыпки грунта допускается при наличии письменного согласия правообладателей соседних земельных участков, подпись которых должна быть удостоверена нотариально.

Характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц с максимально допустимой высотой ограждений 2,0 м. (кроме объектов со специальными требованиями к ограждению их территории). Допускается устройство функционально оправданных участков сплошного ограждения (в местах интенсивного движения транспорта, размещения септиков, мусорных площадок и других).

По границе с соседним земельным участком ограждения должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 м от уровня земли ограждения и высотой не более 2,0 м.

Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статей 31, 32, 33, 34, 35 настоящих Правил.

Ж – 1Б. Зона застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы.

*Зона индивидуальной жилой застройки Ж-1 Б выделена для обеспечения правовых, социальных, культурных,* *бытовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих индивидуальных жилых домов усадебного типа с возможностью ведения развитого личного подсобного хозяйства, а также с минимально разрешенным набором услуг местного значения.*

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ | ВИДЫ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| [2.1] - Для индивидуального жилищного строительства | Отдельно стоящие усадебные жилые дома | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400 /3500 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%. |
| [2.2] - Для ведения личного подсобного хозяйства | Отдельно стоящие индивидуальные жилые дома | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000-5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%; |
| [2.1.1] - Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 2-4 - квартирные жилые дома | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400 /3500 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; |
| Одно-, двухквартирные жилые дома |
| Многоквартирные жилые дома; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400 /5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; |
| Многоквартирные жилые дома (секционные, галерейные, коридорные). |
| [2.3] - Блокированная жилая застройка | Блокированные жилые дома (с количеством блоков в блокировке от 5 до 10 шт.) | минимальная/максимальная площадь земельных участков (блокированные жилые дома) – 400/2000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%; |
| [3.5.1] - Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Детские ясли, детские сады.  Школы, лицеи, гимназии.  Художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400-15000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа; |
| [3.1] - Коммунальное обслуживание | Объекты инженерного обеспечения и объекты вспомогательного инженерного назначения.  Котельные; водозаборы; насосные станции; трансформаторные подстанции; телефонные станции; стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также здания или помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг; сооружения связи.  Отдельно стоящие, встроенные или пристроенные объекты (связанные с проживанием граждан и не оказывающие негативного воздействия на окружающую среду):  здания и помещения жилищно-эксплуатацион-ных и аварийно-диспетчерских служб.  Площадки для сбора твердых бытовых отходов. | минимальная площадь земельных участков - 5 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%  максимальная общая площадь встроенных объектов - 150 м2.  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. |
| [8.3] - Обеспечение внутреннего правопорядка | Объекты гражданской обороны (убежища, противорадиационные укрытия и т.п.), объекты пожарной охраны, пожарные депо; пункты охраны порядка; | минимальная площадь земельных участков - 10 кв. м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| [3.8] - Общественное управление. | Объекты общественно-делового (офисы, конторы, общественные организации), финансового назначения; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/5000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%;  данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков. |
| [4.1] - Деловое управление. |
| [4.6] – Общественное питание. | Рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары - не более 50 посадочных мест (с ограничением по времени работы); |
| [3.2] - Социальное обслуживание | Службы психологичес-кой и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат;  отделения и пункты почтовой связи, телеграф-ной связи, переговорные пункты; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10/5000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  максимальная общая площадь встроенных объектов - 150 м2;  минимальный отступ строений от передней границы участка - не предусмотрен;  минимальный отступ от границ соседнего участка до строений - 1 м.  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. |
| [3.3] - Бытовое обслуживание | Производственные помещения (категорий В и Д для труда инвалидов и людей старшего возраста, в их числе: пункты выдачи работы на дом, мастерские для сборочных и декоративных работ);  приемные пункты прачечных и химчисток;  пошивочные ателье;  ремонтные мастерские бытовой техники;  мастерские по пошиву и ремонту обуви;  мастерские по ремонту часов, парикмахерские;  бани, сауны; |
| [3.4.1] - Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории; |
| [4.4] - Магазины | Магазины продовольственных, непродовольственных и смешанных товаров;  аптеки, ветаптеки; |
| [5.1] - Спорт | Здания физкультурно-оздоровительных клубов и фитнес-центров;  бассейны;  площадки для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища);  детские площадки, площадки для отдыха |
| [2.7.1] - Объекты гаражного назначения | Автостоянки боксового типа для постоянного хранения автомобилей и других транспортных средств.  Гаражи;  Стоянки для автомо-билей надземного открыто-го и закрытого типов, гаражно-строительные кооперативы, подземные автостоянки, автостоянки с пандусами (рампами) и механизированные автостоянки. | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 18/1000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 5 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |
| [4.9] - Обслуживание автотранспорта |
| [3.7] - Религиозное использование | Объекты капитального строительства, предназначенные для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); | - минимальная площадь земельного участка - 100 кв. м;  - минимальные отступы от границ участка - 3 м, с учетом соблюдения требований технических регламентов;  максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа;  - максимальная высота зданий - 30 м от планировочной отметки земли;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%. |
| [12.0] – Земельные участки (территории) общего пользования | Объекты улично-дорож-ной сети, автомобильные дороги и пешеходные тротуары в границах населенных пунктов, пешеходные переходы, набережные, скверы, бульвары, площади, проезды, малые архитектурные формы благоустройства | Минимальная/максимальная площадь земельных участков, максимальный процент застройки в границах земельного участка, предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений и минимальные отступы от границ земельных участков – без ограничений |

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ | ВИДЫ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| [4.7] - Гостиничное обслуживание | Гостевые дома; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/5000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков. |
| Малые гостиницы (до 30 номеров); |
| [3.10.1] - Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Ветлечебницы без содержания животных; |
| [4.5] - Банковская и страховая деятельность | Отделения банков, сберкассы, страховых организаций; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 50/5000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  максимальная общая площадь встроенных объектов - 150 м2.  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. |
| [4.9.1] - Объекты придорожного сервиса | Станции технического обслуживания легковых автомобилей до 5 постов (без малярно-жестяных работ), шиномонтажные мастерские, мойки автомобилей до двух постов. | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 50/1000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей – 2 этажа;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 5 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  Расстояние до жилых и общественных зданий, общеобразовательных школ и дошкольных образовательных учреждений, лечебных учреждений со стационаром - 50 м; |
| [6.4] - Пищевая промышленность | Размещение объектов пищевой промышленности по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение) | минимальная площадь земельных участков – 1000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа;  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; |
| [6.9] – Склады | Промышленные базы, склады, погрузочные терминалы | минимальная площадь земельных участков – 100 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м;  Минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов - 5м;  Допускается уменьшение отступа либо расположение зданий, строений и сооружений; по красной линии с учетом сложившейся градостроительной ситуации и линией застройки. |

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ | ПАРАМЕТРЫ |
| Встроенные или отдельно стоящие коллективные хранилища сельскохозяйственных продуктов (для многоквартирных домов). | Максимальное количество надземных этажей – не более 1 эт.  Минимальная/максимальная площадь земельных участков и максимальный процент застройки в границах земельного участка должен соответствовать параметрам основного или условно разрешенного вида использования земельных участков.  Общая площадь коллективных хранилищ сельскохозяйственных продуктов определяется из расчета 4 - 5 м2 на одну семью. |
| Постройки хозяйственного назначения (летние кухни, хозяйственные постройки, кладовые, подвалы, бани, бассейны, теплицы, оранжереи, сады, огороды, навесы) индивидуального использования.  Хозяйственные постройки для содержания скота и птицы, хранения кормов, инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд, а также - хозяйственные подъезды и скотопрогоны (для территорий с местами приложения труда и с возможностью ведения развитого товарного личного подсобного хозяйства, сельскохозяйственного производства, садоводства, огородничества) | Максимальное количество надземных этажей – не более 2 эт. (при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних земельных участков).  Максимальная высота – 8 м.  Минимальная/максимальная площадь земельных участков и максимальный процент застройки в границах земельного участка должен соответствовать параметрам основного или условно разрешенного вида использования земельных участков.  Общая площадь помещений - до 100 кв. м.  Общая площадь теплиц – до 2000 кв. м.  Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов не менее - 5 м.  Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома, расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее - 6 м.  Минимальный отступ от границ соседнего земельного участка до вспомогательных строений ЛПХ - 4 м.  Минимальный отступ от жилого дома до построек для содержания и разведения домашнего скота и птицы – 10 м.  Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований.  Группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая. Площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 м2.  Размещение навесов должно осуществляться с учетом противопожарных требований и соблюдения нормативной продолжительности инсоляции придомовых территорий и жилых помещений.  Устройство навесов не должно ущемлять законных интересов соседних домовладельцев, в части водоотведения атмосферных осадков с кровли навесов, при устройстве навесов минимальный отступ от границы участка – 1м.  Хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках расстояние не менее 4 м.  Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.  Постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать к усадебным одно-, двухквартирным домам при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями; при этом помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом. |
| Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для отдыха взрослого населения,  для занятий физкультурой, для хозяйственных целей и выгула собак.  Гостевые автостоянки для парковки легковых автомобилей посетителей. | Минимальная/максимальная площадь земельных участков и максимальный процент застройки в границах земельного участка должен соответствовать параметрам основного или условно разрешенного вида использования земельных участков.  Максимальная высота – 5 м.  Минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок:  для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - не менее 12 м;  для отдыха взрослого населения - не менее 10 м;  для занятий физкультурой, в зависимости от шумовых характеристик (наибольшие значения принимаются для хоккейных и футбольных площадок, наименьшие - для площадок для настольного тенниса), - 10 - 40 м;  для хозяйственных целей - не менее 20 м;  для выгула собак - не менее 40 м;  Расстояния от площадок для сушки белья не нормируются.  Расстояния от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание - не более 100 м |
| Площадки для сбора твердых бытовых отходов. | Минимальная/максимальная площадь земельных участков и максимальный процент застройки в границах земельного участка должен соответствовать параметрам основного или условно разрешенного вида использования земельных участков.  Максимальная высота – 2 м.  Расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 20 м, и не более 100 м.  Общее количество контейнеров не более 5 шт. |
| Надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики. | Минимальная/максимальная площадь земельных участков и максимальный процент застройки в границах земельного участка должен соответствовать параметрам основного или условно разрешенного вида использования земельных участков.  Максимальное количество надземных этажей – не более 1.  Расстояние от соседнего жилого дома не менее - 12 м.  Расстояние от источника питьевого водоснабжения не менее -12 м.  Для туалетов - расстояние от красной линии не менее - 10 м.  Расстояние от границы смежного земельного участка не менее - 4 м. |
| Объекты хранения индивидуального легкового автотранспорта одно-, двухквартирных усадебных жилых домов | Минимальная/максимальная площадь земельных участков и максимальный процент застройки в границах земельного участка должен соответствовать параметрам основного или условно разрешенного вида использования земельных участков.  Максимальное количество надземных этажей – не более 2.  Допускается размещать по красной линии без устройства распашных ворот. Допускается делать встроенными в первые этажи жилого дома. |
| Гаражи-автостоянки на территории жилой, смешанной жилой застройки (встроенные, встроенно-пристроенные, подземные) до 150 машино-мест. | Минимальная/максимальная площадь земельных участков и максимальный процент застройки в границах земельного участка должен соответствовать параметрам основного или условно разрешенного вида использования земельных участков.  Максимальное количество надземных этажей – не более 2.  Подъезды к гаражам-автостоянкам должны быть изолированы от площадок для отдыха и игр детей, спортивных площадок.  Размещение отдельно стоящих гаражей на 1 машино-место и подъездов к ним на придомовой территории многоквартирных домов не допускается.  При устройстве гаражей (в том числе пристроенных) в цокольном, подвальном этажах одно-, двухквартирных усадебных и блокированных домов допускается их проектирование без соблюдения нормативов расчета стоянок автомобилей.  На территории с застройкой жилыми домами с земельными участками (одно-, двухквартирными и многоквартирными блокированными) гаражи-стоянки следует размещать в пределах отведенного участка.  На территории малоэтажной застройки на приусадебных участках запрещается строительство гаражей для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности, кроме автотранспорта с максимальной разрешенной массой не более 3,5 тонн. |

Минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

-для жилых зданий 3 м (кроме земельных участков в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее)

- для общественных зданий 1 м;

- для остальных зданий и сооружений - 1 м.

Расстояния между крайними строениями и группами строений следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных, зооветеринарных требований.

Расстояние до красной линии:

1) от Дошкольных образовательных учреждений и общеобразовательных школ (стены здания) -10 м;

2) от Пожарных депо - 10 м (15 м - для депо I типа);

3) улиц, от жилых и общественных зданий – 3 м;

4) проездов, от жилых и общественных зданий – 3 м;

5) от остальных зданий и сооружений - 5 м.

На территории сложившейся застройки жилые и общественные здания могут размещаться по красной линии улиц по согласованию с органами местного самоуправления.

До границы соседнего участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее:

от усадебного одно-, двухквартирного и блокированного дома - 3 м;

в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка составляет не менее:

1,0 м - для одноэтажного жилого дома;

1,5 м - для двухэтажного жилого дома;

2,0 м - для трехэтажного жилого дома, при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 5 м;

от других построек (баня, гараж и другие) - 1 м;

от стволов высокорослых деревьев - 4 м;

от стволов среднерослых деревьев - 2 м;

от кустарника - 1 м.

Расстояния между длинными сторонами секционных жилых зданий высотой 2 - 3 этажа должны быть не менее 15 м, а между одно-, двухквартирными жилыми домами и хозяйственными постройками - в соответствии с противопожарными требованиями.

Режим использования территории приусадебного участка для хозяйственных целей определяется градостроительным регламентом территории с учетом социально-демографических потребностей семей, образа жизни и профессиональной деятельности, санитарно-гигиенических и зооветеринарных требований.

На территориях с застройкой усадебными одно-, двухквартирными домами расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен соседнего дома, расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.

Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. При этом этажность их не должна превышать двух этажей, при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних земельных участков.

Допускается блокировка зданий и сооружений, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию владельцев при новом строительстве с соблюдением технических регламентов.

Примечание (общее):

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в границах зон затопления, подтопления запрещаются.

В границах зон затопления, подтопления запрещаются:

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

Все жилые дома и хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках расстояние не менее - 4 м.

Поднятие уровня земельного участка путем отсыпки грунта допускается при наличии письменного согласия правообладателей соседних земельных участков, подпись которых должна быть удостоверена нотариально.

Характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц с максимально допустимой высотой ограждений 2,0 м. (кроме объектов со специальными требованиями к ограждению их территории). Допускается устройство функционально оправданных участков сплошного ограждения (в местах интенсивного движения транспорта, размещения септиков, мусорных площадок и других).

По границе с соседним земельным участком ограждения должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 м от уровня земли ограждения и высотой не более 2,0 м.

Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статей 31, 32, 33, 34, 35 настоящих Правил.

Ж – МЗ. Зона застройки малоэтажными жилыми домами.

*Зона малоэтажной смешанной жилой застройки Ж – МЗ выделена для формирования жилых районов с размещением отдельно стоящих индивидуальных жилых домов не выше 3 этажей, блокированных домов с земельными участками не выше 3 этажей, многоквартирных малоэтажных жилых домов не выше 4 этажей, с минимально разрешенным набором услуг местного значения.*

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ | ВИДЫ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| [2.1] - Для индивидуального жилищного строительства | Отдельно стоящие индивидуальные жилые дома (застройка коттеджного типа) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400-1000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; |
| [2.2] - Для ведения личного подсобного хозяйства | Отдельно стоящие индивидуальные жилые дома | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400-5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50% |
| [2.1.1] - Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 2-4 - квартирные жилые дома | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/3500 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; |
| Многоквартирные жилые дома (секционные, галерейные, коридорные). | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/5000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; |
| Многоквартирные жилые дома (блокированного типа); |
| [2.3] - Блокированная жилая застройка | Блокированные жилые дома с земельными участками (с количеством блоков в блокировке от 5 до 10 шт.) | минимальная/максимальная площадь земельных участков (блокированные жилые дома) – 400/2000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%; |
| [3.5.1] - Дошкольное, начальное и среднее общее образование. | Детские ясли, детские сады;  школы, лицеи, гимназии;  художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению; | минимальная площадь земельных участков – 400 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа; |
| [3.8] - Общественное управление. | Объекты общественно-делового (офисы, конторы, общественные организации), финансового назначения; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/5000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков. |
| [4.1] - Деловое управление. |
| [4.6] – Общественное питание. | Рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары - не более 50 посадочных мест (с ограничением по времени работы); |
| [3.1] - Коммунальное обслуживание. | Объекты инженерного обеспечения и объекты вспомогательного инженерного назначения.  Котельные; водозаборы; насосные станции; трансформаторные подстан-ции; телефонные станции; стоянки; гаражи и мастерские для обслужива-ния уборочной и аварийной техники, а также здания или помещения, предназначен-  ные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг; сооружения связи;  Отдельно стоящие, встроенные или пристроен-ные объекты (связанные с проживанием граждан и не оказывающие негативного воздействия на окружающую среду):  здания и помещения жилищно-  эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб.  Площадки для сбора твердых бытовых отходов. | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 5/5000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%  максимальная общая площадь встроенных объектов - 150 м2.  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. |
| [8.3] - Обеспечение внутреннего правопорядка. | Объекты гражданской обороны (убежища, противорадиационные укрытия и т.п.);  объекты пожарной охраны, пожарные депо;  пункты охраны порядка |
| [3.2] - Социальное обслуживание | Службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат.  Отделения и пункты почтовой связи, телеграфной связи, переговорные пункты; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10/5000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  максимальная общая площадь встроенных объектов - 150 м2;  минимальный отступ строений от передней границы участка - без ограничений;  минимальный отступ от границ соседнего участка до строений - 1 м.  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. |
| [3.3] - Бытовое обслуживание | Производственные помещения (категорий В и Д для труда инвалидов и людей старшего возраста, в их числе: пункты выдачи работы на дом, мастерские для сборочных и декоративных работ);  приемные пункты прачечных и химчисток;  пошивочные ателье;  ремонтные мастерские бытовой техники;  мастерские по пошиву и ремонту обуви;  мастерские по ремонту часов;  парикмахерские;  бани, сауны; |
| [3.4.1] - Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Поликлиники; фельдшерские пункты; пункты здравоохранения; центры матери и ребенка; диагностические центры; молочные кухни; станции донорства крови; клинические лаборатории; |
| [4.4] - Магазины | Магазины продовольственных, непродовольственных и смешанных товаров;  аптеки; ветаптеки; |
| [5.1] - Спорт | Здания физкультурно-оздоровительных клубов и фитнес-центров;  бассейны;  площадки для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища);  детские площадки, площадки для отдыха |
| [2.7.1] - Объекты гаражного назначения | Автостоянки боксового типа для постоянного хранения автомобилей и других транспортных средств; гаражи;  Стоянки для автомоби-лей надземного открытого и закрытого типов, гаражно-строительные кооперативы, подземные автостоянки, автостоянки с пандусами (рампами) и механизирован-ные автостоянки. | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 18/1000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  максимальное количество надземных этажей – 2 этажа;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 5 м; |
| [4.9] - Обслуживание автотранспорта |
| [12.0] – Земельные участки (территории) общего пользования | Объекты улично-дорожной сети, автомобильные дороги и пешеходные тротуары в границах населенных пунктов, пешеходные переходы, набережные, скверы, бульвары, площади, проезды, малые архитектурные формы благоустройства | Минимальная/максимальная площадь земельных участков, максимальный процент застройки в границах земельного участка, предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений и минимальные отступы от границ земельных участков – без ограничений |

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ | ВИДЫ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| [4.7] - Гостиничное обслуживание | Гостевые дома | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/5000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков. |
| Малые гостиницы (до 30 номеров); |
| [3.10.1] - Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Ветлечебницы без содержания животных; |
| [4.5] - Банковская и страховая деятельность. | Отделения банков, сберкассы;  отделения страховых организаций; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 50/5000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  максимальная общая площадь встроенных объектов - 150 м2.  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. |
| [4.9.1] - Объекты придорожного сервиса | Станции технического обслуживания легковых автомобилей до 5 постов (без малярно-жестяных работ), шиномонтажные мастерские, мойки автомобилей до двух постов. | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10/10000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей -2 этажа;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 5 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  Расстояние до жилых и общественных зданий, общеобразовательных школ и дошкольных образовательных учреждений, лечебных учреждений со стационаром - 50 м; |

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ | ПАРАМЕТРЫ |
| Встроенные или отдельно стоящие коллективные хранилища сельскохозяйственных продуктов (для многоквартирных домов). | Максимальное количество надземных этажей – не более 1 эт.  Минимальная/максимальная площадь земельных участков и максимальный процент застройки в границах земельного участка должен соответствовать параметрам основного или условно разрешенного вида использования земельных участков.  Общая площадь коллективных хранилищ сельскохозяйственных продуктов определяется из расчета 4 - 5 м2 на одну семью. |
| Постройки хозяйственного назначения (летние кухни, хозяйственные постройки, кладовые, подвалы, бани, бассейны, теплицы, оранжереи, сады, огороды, навесы) индивидуального использования.  Хозяйственные постройки для содержания скота и птицы, хранения кормов, инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд, а также - хозяйственные подъезды и скотопрогоны (для территорий с местами приложения труда и с возможностью ведения развитого товарного личного подсобного хозяйства, сельскохозяйственного производства, садоводства, огородничества) | Минимальная/максимальная площадь земельных участков и максимальный процент застройки в границах земельного участка должен соответствовать параметрам основного или условно разрешенного вида использования земельных участков.  Максимальное количество надземных этажей – не более 2 эт. (при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних участков).  Максимальная высота – 8 м.  Общая площадь помещений - до 100 кв. м.  Общая площадь теплиц – до 2000 кв. м.  Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов не менее - 5 м.  Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома, расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее - 6 м.  Минимальный отступ от границ соседнего земельного участка до вспомогательных строений ЛПХ - 4 м.  Минимальный отступ от жилого дома до построек для содержания и разведения домашнего скота и птицы – 10 м.  Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований.  Группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая. Площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 м2.  Размещение навесов должно осуществляться с учетом противопожарных требований и соблюдения нормативной продолжительности инсоляции придомовых территорий и жилых помещений.  Устройство навесов не должно ущемлять законных интересов соседних домовладельцев, в части водоотведения атмосферных осадков с кровли навесов, при устройстве навесов минимальный отступ от границы участка – 1м.  Хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках расстояние не менее 4 м.  Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.  Постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать к усадебным одно-, двухквартирным домам при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями; при этом помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом. |
| Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для отдыха взрослого населения,  для занятий физкультурой, для хозяйственных целей и выгула собак.  Гостевые автостоянки для парковки легковых автомобилей посетителей. | Минимальная/максимальная площадь земельных участков и максимальный процент застройки в границах земельного участка должен соответствовать параметрам основного или условно разрешенного вида использования земельных участков.  Максимальная высота – 5 м.  Минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок:  для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - не менее 12 м;  для отдыха взрослого населения - не менее 10 м;  для занятий физкультурой, в зависимости от шумовых характеристик (наибольшие значения принимаются для хоккейных и футбольных площадок, наименьшие - для площадок для настольного тенниса), - 10 - 40 м;  для хозяйственных целей - не менее 20 м;  для выгула собак - не менее 40 м;  Расстояния от площадок для сушки белья не нормируются.  Расстояния от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание - не более 100 м |
| Площадки для сбора твердых бытовых отходов. | Минимальная/максимальная площадь земельных участков и максимальный процент застройки в границах земельного участка должен соответствовать параметрам основного или условно разрешенного вида использования земельных участков.  Максимальная высота – 2 м.  Расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 20 м, и не более 100 м.  Общее количество контейнеров не более 5 шт. |
| Надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики. | Минимальная/максимальная площадь земельных участков и максимальный процент застройки в границах земельного участка должен соответствовать параметрам основного или условно разрешенного вида использования земельных участков.  Максимальное количество надземных этажей – не более 1.  Расстояние от соседнего жилого дома не менее - 12 м.  Расстояние от источника питьевого водоснабжения не менее -12 м.  Для туалетов - расстояние от красной линии не менее - 10 м.  Расстояние от границы смежного земельного участка не менее - 4 м. |
| Объекты хранения индивидуального легкового автотранспорта на участках индивидуальных жилых домов | Минимальная/максимальная площадь земельных участков и максимальный процент застройки в границах земельного участка должен соответствовать параметрам основного или условно разрешенного вида использования земельных участков.  Максимальное количество надземных этажей – не более 2.  Допускается размещать по красной линии без устройства распашных ворот. Допускается делать встроенными в первые этажи жилого дома. |
| Гаражи-автостоянки на территории жилой, смешанной жилой застройки (встроенные, встроенно-пристроенные, подземные) до 150 машино-мест. | Минимальная/максимальная площадь земельных участков и максимальный процент застройки в границах земельного участка должен соответствовать параметрам основного или условно разрешенного вида использования земельных участков.  Максимальное количество надземных этажей – не более 2.  Подъезды к гаражам-автостоянкам должны быть изолированы от площадок для отдыха и игр детей, спортивных площадок.  Размещение отдельно стоящих гаражей на 1 машино-место и подъездов к ним на придомовой территории многоквартирных домов не допускается.  При устройстве гаражей (в том числе пристроенных) в цокольном, подвальном этажах одно-, двухквартирных усадебных и блокированных домов допускается их проектирование без соблюдения нормативов расчета стоянок автомобилей.  На территории с застройкой жилыми домами с земельными участками (одно-, двухквартирными и многоквартирными блокированными) гаражи-стоянки следует размещать в пределах отведенного участка.  На территории малоэтажной застройки на приусадебных участках запрещается строительство гаражей для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности, кроме автотранспорта с максимальной разрешенной массой не более 3,5 тонн. |

Минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

-для жилых зданий 3 м (кроме земельных участков в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее)

- для общественных зданий 1 м;

- для остальных зданий и сооружений - 1 м.

Расстояния между крайними строениями и группами строений следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных, зооветеринарных требований.

Расстояние до красной линии:

1) от Дошкольных образовательных учреждений и общеобразовательных школ (стены здания) -10 м;

2) от Пожарных депо - 10 м (15 м - для депо I типа);

3) улиц, от жилых и общественных зданий – 3 м;

4) проездов, от жилых и общественных зданий – 3 м;

5) от остальных зданий и сооружений - 5 м.

На территории сложившейся застройки жилые и общественные здания могут размещаться по красной линии улиц по согласованию с органами местного самоуправления.

До границы соседнего земельного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее:

от усадебного одно-, двухквартирного и блокированного дома - 3 м;

в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка составляет не менее:

1,0 м - для одноэтажного жилого дома;

1,5 м - для двухэтажного жилого дома;

2,0 м - для трехэтажного жилого дома, при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 5 м;

от других построек (баня, гараж и другие) - 1 м;

от стволов высокорослых деревьев - 4 м;

от стволов среднерослых деревьев - 2 м;

от кустарника - 1 м.

Расстояния между длинными сторонами секционных жилых зданий высотой 2 - 3 этажа должны быть не менее 15 м, а между одно-, двухквартирными жилыми домами и хозяйственными постройками - в соответствии с противопожарными требованиями.

Режим использования территории приусадебного участка для хозяйственных целей определяется градостроительным регламентом территории с учетом социально-демографических потребностей семей, образа жизни и профессиональной деятельности, санитарно-гигиенических и зооветеринарных требований.

На территориях с застройкой усадебными одно-, двухквартирными домами расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.

Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. При этом этажность их не должна превышать двух этажей, при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних земельных участков.

Допускается блокировка зданий и сооружений, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию владельцев при новом строительстве с соблюдением технических регламентов.

Примечание (общее):

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в границах зон затопления, подтопления запрещаются.

В границах зон затопления, подтопления запрещаются:

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

Все жилые дома и хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках расстояние не менее - 4 м.

Поднятие уровня земельного участка путем отсыпки грунта допускается при наличии письменного согласия правообладателей соседних земельных участков, подпись которых должна быть удостоверена нотариально.

Характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц с максимально допустимой высотой ограждений 2,0 м. (кроме объектов со специальными требованиями к ограждению их территории). Допускается устройство функционально оправданных участков сплошного ограждения (в местах интенсивного движения транспорта, размещения септиков, мусорных площадок и других).

По границе с соседним земельным участком ограждения должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 м от уровня земли ограждения и высотой не более 2,0 м.

Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статей 31, 32, 33, 34, 35 настоящих Правил.

Ж-КСТ. Зона садоводства и дачного хозяйства.

*Зона садоводства и дачного хозяйства Ж-КСТ предназначена для размещения садовых и дачных участков с правом возведения жилого строения, используемых населением в целях отдыха и выращивания сельскохозяйственных культур.*

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ | ВИДЫ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| [13.2] - Ведение садоводства | Садовый дом, предназначенный для отдыха и не подлежащий разделу на квартиры; | | минимальная  площадь земельного участка - 400 кв. м;  -минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проездов)- 8 метров  - минимальные отступы для жилых строений от границ участка - 3 м с учетом соблюдения требований технических регламентов;  - минимальные отступы для хозяйственных построек от границ участка - 1 м с учетом соблюдения требований технических регламентов;  - количество надземных этажей - 3 этажа (включая мансардный);  -максимальная высота жилых зданий - 12 м от планировочной отметки земли;  - максимальная высота хозяйственных построек - 7 м от планировочной отметки земли;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40 %;  - максимальное соотношение предельной ширины участков по фронту улиц (проездов) и предельной глубины земельных участков - 1/4. |
| [13.3] - Ведение дачного хозяйства | Жилой дачный дом (не предназначенный для раздела на квартиры, пригодный для отдыха и проживания, высотой не выше трех надземных этажей); | |
| [2.1] - Для индивидуального жилищного строительства | Отдельно стоящие индивидуальные жилые дома (застройка коттеджного типа) | | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400-1500 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; |
| [3.3] - Бытовое обслуживание | производственные помещения (категорий В и Д для труда инвалидов и людей старшего возраста, в их числе: пункты выдачи работы на дом, мастерские для сборочных и декоративных работ);  приемные пункты прачечных и химчисток;  пошивочные ателье;  ремонтные мастерские бытовой техники; мастерские по пошиву и ремонту обуви;  мастерские по ремонту часов;  парикмахерские;  бани, сауны; | | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10/5000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  максимальная общая площадь встроенных объектов - 150 м2.  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. |
| [5.1] - Спорт | Здания физкультурно-оздоровительных клубов и фитнес-центров;  площадки для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища);  детские площадки, площадки для отдыха | |
| [3.1] - Коммунальное обслуживание. | Площадки для сбора твердых бытовых отходов. | | максимальная площадь земельных участков – 30 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  Расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 20 м, и не более 100 м.  Общее количество контейнеров не более 5 шт. |
| [4.4] - Магазины. | Магазины товаров первой необходимости, магазины смешанной торговли;  Аптечные киоски, аптеки; | минимальная /максимальная площадь земельных участков -10/1200 кв. м  максимальное количество надземных этажей зданий - 2 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  минимальный отступ строений от передней границы участка - без ограничений; | |
| [3.4] - Здравоохранение. | Пункты оказания первой медицинской помощи; |
| [3.2] - Социальное обслуживание. | Административное здание (правление объединения); |
| [8.3] - Обеспечение внутреннего правопорядка. | Объекты для обеспечения правопорядка; |
| [12.0] – Земельные участки (территории) общего пользования | Объекты улично-дорожной сети, автомобильные дороги и пешеходные тротуары в границах населенных пунктов, пешеходные переходы, набережные, скверы, бульвары, площади, проезды, малые архитектурные формы благоустройства | Минимальная/максимальная площадь земельных участков, максимальный процент застройки в границах земельного участка, предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений и минимальные отступы от границ земельных участков – без ограничений | |

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ | ВИДЫ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| [4.7] - Гостиничное обслуживание | Малые гостиницы (до 30 номеров); | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/1500 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков. |
| [3.10.1] - Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Ветлечебницы без содержания животных; |
| [4.9.1] - Объекты придорожного сервиса | Станции технического обслуживания легковых автомобилей до 5 постов (без малярно-жестяных работ), шиномонтажные мастерские, мойки автомобилей до двух постов. | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10/10000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей – 2 этажа;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 5 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  Расстояние до жилых и общественных зданий, общеобразовательных школ и дошкольных образовательных учреждений, лечебных учреждений со стационаром - 50 м; |

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ | ПАРАМЕТРЫ |
| - хозяйственные постройки;  - теплицы, оранжереи;  - индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;  - индивидуальные бани, надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики;  - площадки для сбора мусора;  - встроенно-пристроенные сооружения инженерной инфраструктуры;  - спортплощадки, детские игровые площадки; | Минимальная/максимальная площадь земельных участков и максимальный процент застройки в границах земельного участка должен соответствовать параметрам основного или условно разрешенного вида использования земельных участков.  Максимальное количество надземных этажей – не более 2 эт. (при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних участков).  Максимальная высота – 8 м.  Общая площадь помещений - до 100 кв. м.  Общая площадь теплиц – до 2000 кв. м.  Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов не менее - 5 м.  Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома, расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее - 6 м.  Минимальный отступ от границ соседнего земельного участка до вспомогательных строений ЛПХ - 4 м.  Минимальный отступ от жилого дома до построек для содержания и разведения домашнего скота и птицы – 10 м.  Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований.  Группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая. Площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 м2.  Размещение навесов должно осуществляться с учетом противопожарных требований и соблюдения нормативной продолжительности инсоляции придомовых территорий и жилых помещений.  Устройство навесов не должно ущемлять законных интересов соседних домовладельцев, в части водоотведения атмосферных осадков с кровли навесов, при устройстве навесов минимальный отступ от границы участка – 1м.  Хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках расстояние не менее 4 м.  Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.  Постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать к жилым домам при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями; при этом помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.  Надворные туалеты и септики располагаются на расстоянии от соседнего жилого дома не менее - 12 м; расстояние от источника питьевого водоснабжения не менее -12 м; для туалетов - расстояние от красной линии не менее - 10 м; расстояние от границы смежного земельного участка не менее - 4 м. |

Минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

-для жилых зданий 3 м (кроме земельных участков в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее)

- для общественных зданий 1 м;

- для остальных зданий и сооружений - 1 м.

Расстояния между крайними строениями и группами строений следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных, зооветеринарных требований.

Расстояние до красной линии:

1) от Дошкольных образовательных учреждений и общеобразовательных школ (стены здания) -10 м;

2) от Пожарных депо - 10 м (15 м - для депо I типа);

3) улиц, от жилых и общественных зданий – 3 м;

4) проездов, от жилых и общественных зданий – 3 м;

5) от остальных зданий и сооружений - 5 м.

На территории сложившейся застройки жилые и общественные здания могут размещаться по красной линии улиц по согласованию с органами местного самоуправления.

Примечание (общее):

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

Минимальные расстояния до границы соседнего участка по санитарно-бытовым условиям должны быть:

от жилого строения (или дома) - 1 м;

от постройки для содержания мелкого скота и птицы - 4 м;

от других построек - 1 м;

от стволов высокорослых деревьев - 4 м, среднерослых - 2 м;

от кустарника - 1 м.

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

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

Минимальные расстояния между постройками по санитарно-бытовым условиям должны быть:

от жилого строения (или дома) и погреба до уборной и постройки для содержания мелкого скота и птицы - 12 м;

до душа, бани (сауны) - 8 м;

от колодца до уборной и компостного устройства - 8 м.

Указанные расстояния должны соблюдаться как между постройками на одном участке, так и между постройками, расположенными на смежных участках.

В случае примыкания хозяйственных построек к жилому строению (или дому) помещения для мелкого скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.

В этих случаях расстояние до границы с соседним участком измеряется отдельно от каждого объекта блокировки.

Гаражи для автомобилей могут быть отдельно стоящими, встроенными или пристроенными к садовому дому и хозяйственным постройкам.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Границы территорий, подверженных затоплению и подтоплению, и режим осуществления хозяйственной и иной деятельности на этих территориях в зависимости от частоты их затопления и подтопления устанавливаются в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

На территориях, подверженных затоплению, размещение новых населенных пунктов, кладбищ, скотомогильников и строительство капитальных зданий, строений, сооружений без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод запрещаются.

На территориях, подверженных подтоплению, в том числе потенциальному, строительство объектов капитального строительства разрешается при условии одновременного выполнения локальных дренажно - защитных работ в соответствии с СП 116.13330.2012 «Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов».

Все жилые дома и хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений, а также улицы. Водоотоведение должно быть организовано на собственный земельный участок. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках расстояние не менее - 4 м.

Поднятие уровня земельного участка путем отсыпки грунта допускается при наличии письменного согласия правообладателей соседних земельных участков. Изменение общего рельефа участка, осуществляемое путем выемки или насыпи, ведущее к изменению существующей водоотводной системы, к заболачиванию (переувлажнению) смежных участков или нарушению иных законных прав их владельцев, не допускается. При необходимости изменения рельефа должны быть выполнены мероприятия по недопущению возможных негативных последствий.

Индивидуальные садовые (дачные) участки должны быть ограждены. Ограждения с целью минимального затенения территории соседних участков должны быть сетчатые или решетчатые высотой 1,5 м. Высота ограждения смежных участков считается от уровня земельного участка имеющего наибольшую высотную отметку.

Допускается устройство глухих ограждений со стороны улиц и проездов по решению общего собрания членов садоводческого (дачного) объединения.

Земельный участок, предоставленный садоводческому (дачному) объединению, состоит из земель общего пользования и земель индивидуальных участков.

К землям общего пользования относятся земли, занятые дорогами, улицами, проездами (в пределах красных линий), пожарными водоемами, а также площадками и участками объектов общего пользования (включая их санитарно-защитные зоны).

Минимально необходимый состав зданий, сооружений, площадок общего пользования приведен в таблице:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Объект | Удельный размер земельных участков (м2 на 1 садовый участок) на территории садоводческих (дачных) объединений с числом участков | | |
| 15 - 100 | 101 - 300 | 301 и более |
| Сторожка с правлением объединения | 1 - 0,7 | 0,7 - 0,5 | 0,4 - 0,4 |
| Магазин смешанной торговли | 2 - 0,5 | 0,5 - 0,2 | 0,2 и менее |
| Здания и сооружения для хранения  средств пожаротушения | 0,5 | 0,4 | 0,35 |
| Площадки для мусоросборников | 0,1 | 0,1 | 0,1 |
| Площадка для стоянки автомобилей при въезде на территорию садоводческого объединения | 0,9 | 0,9 - 0,4 | 0,4 и менее |

Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статей 31, 32, 33, 34, 35 настоящих Правил.

ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ:

*Земельные участки в составе общественно-деловых зон предназначены для застройки административными зданиями, объектами образовательного, культурно-бытового, социального назначения и иными предназначенными для общественного использования объектами согласно градостроительным регламентам.*

ОД-1. Центральная зона делового, общественного и коммерческого

назначения.

*Центральная зона делового, общественного и коммерческого назначения ОД-1 выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства недвижимости на территориях размещения центральных функций, с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения. Разрешается размещение административных объектов федерального, районного, общепоселенческого и местного значения.*

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ | | ВИДЫ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| [3.8] - Общественное управление | | Здания и помещения органов государственной власти Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, судебно-юридических учреждений и прокуратуры, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность;  Дворцы бракосочетания, ЗАГСы, здания и помещения гражданских обрядов;  архивы; | | минимальная площадь земельных участков – 10 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  максимальное количество надземных этажей – 5 этажей  максимальная высота зданий, строений от уровня земли -15 м;  максимальная высота сооружений от уровня земли - 30 м;  минимальный отступ строений от передней границы участка - без ограничений.  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 (размещение необходимого расчетного количества парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) на территории участка);  оборудования площадок для остановки автомобилей;  соблюдения норм благоустройства, установленных соответствующими муниципальными правовыми актами;  запрещается размещение объектов, вредных для здоровья населения (магазинов стройматериалов, москательно-химических товаров и т.п.). |
| [4.1] - Деловое управление | | Общественные здания административного назначения, офисы, конторы и бизнес-центры; | |
| [6.11] - Целлюлозно-бумажная промышленность | | Здания и помещения редакций, издательств, центров по предоставлению полиграфических услуг; | |
| [4.5] - Банковская и страховая деятельность | | Здания и помещения кредитно-финансовых учреждений и банков, страховых компаний; | |
| [8.3] - Обеспечение внутреннего правопорядка | | Объекты и помещения отделов внутренних дел; | |
| [3.2] - Социальное обслуживание | | Службы занятости населения;  службы психологической и бесплатной юридической помощи;  социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат;  Здания и помещения общественных некоммерческих организаций;  Почтовые отделения, переговорные пункты, телеграф;  Клубы, дома творческих союзов, центры общения и досуговых занятий; | |
| [3.3] - Бытовое обслуживание | | Дома быта, ателье, мастерские и салоны бытовых услуг;  косметические салоны, парикмахерские, массажные кабинеты;  банно-оздоровительные комплексы, бани, сауны;  похоронные бюро; | |
| [3.6] - Культурное развитие | | Театры, кинотеатры;  цирки, зверинцы, зоопарки, океанариумы;  концертные залы, музеи, выставочные залы, выставочные центры и комплексы, художественные галереи;  дома культуры;  библиотеки; | |
| [4.2] - Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) | | Торговые комплексы, торговые центры;  торгово-развлекательные центры; | |
| [4.3] - Рынки | | Ярмарки, рынки, базары; | |
| [4.10] - Выставочно-ярмарочная деятельность | | Выставки-ярмарки; | |
| [4.4] - Магазины | | Магазины продовольственных, промышленных и смешанных товаров; аптеки; | |
| [4.6] – Общественное питание | | Столовые; рестораны; кафе; закусочные; бары; кафетерии; | |
| [5.1] - Спорт | | Спорткомплексы;  спортивные залы, фитнес-центры;  спортивные площадки;  теннисные корты;  бассейны; | |
| [3.1] - Коммунальное обслуживание | | Объекты инженерного обеспечения и объекты вспомогательного инженерного назначения.  Котельные, водозаборы, насосные станции; трансформаторные подстанции; телефонные станции; стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники;  здания или помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг;  сооружения связи.  Площадки для сбора твердых бытовых отходов | | минимальная площадь земельных участков - 5 кв. м;  максимальное количество надземных этажей – 5 этажей  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| [8.3] - Обеспечение внутреннего правопорядка | | Объекты гражданской обороны (убежища, противорадиационные укрытия и т.п.);  объекты пожарной охраны, пожарные депо;  пункты охраны порядка | |
| [3.5.1] - Дошкольное, начальное и среднее общее образование | | Детские ясли, детские сады;  школы, лицеи, гимназии;  художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению; | | минимальная площадь земельных участков – 400 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;  максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа; |
| [2.7.1] - Объекты гаражного назначения | | Автостоянки боксового типа для постоянного хранения автомобилей и других транспортных средств;  Гаражи.  Стоянки для автомобилей надземного открытого и закрытого типов, гаражно-строительные кооперативы, подземные автостоянки, автостоянки с пандусами (рампами) и механизированные автостоянки. | | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 18/1000 кв. м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 12 м;  максимальное количество надземных этажей – 2 этажа;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  вместимость до 300 машино-мест, встроенные, пристроенные до 150 машино-мест; |
| [4.9] - Обслуживание автотранспорта | |
| [3.7] - Религиозное использование | | Объекты капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов, монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища; | | минимальная площадь земельных участков - 300 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  максимальное количество надземных этажей – 4 этажа  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 30 м; |
| [2.1] - Для индивидуального жилищного строительства | | Отдельно стоящие индивидуальные жилые дома (застройка коттеджного типа) | | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400-1500 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; |
| [3.4.1] – Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | | Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории); | минимальная/максимальная площадь земельного участка – 10/5000 кв. м;  минимальные отступы от границ участка - 1 м, с учетом соблюдения требований технических регламентов;  предельное количество этажей - 4;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40%. | |
| [6.9] – Склады | Промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки (связанные с функционированием объектов данной территориальной зоны); | | минимальная площадь земельных участков – 100 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м;  Минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов - 5м;  Допускается уменьшение отступа либо расположение зданий, строений и сооружений; по красной линии с учетом сложившейся градостроительной ситуации и линией застройки. | |
| [12.0] – Земельные участки (территории) общего пользования | Объекты улично-дорожной сети, автомобильные дороги и пешеходные тротуары в границах населенных пунктов, пешеходные переходы, набережные, скверы, бульвары, площади, проезды, малые архитектурные формы благоустройства | | Минимальная/максимальная площадь земельных участков, максимальный процент застройки в границах земельного участка, предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений , сооружений и минимальные отступы от границ земельных участков – без ограничений | |

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ | ВИДЫ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| [2.1.1] - Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Многоквартирные жилые дома (секционные, галерейные, коридорные); | минимальная/максимальная площадь земельных приквартирных участков – 400/3500 кв. м;  максимальное количество надземных этажей – 4 эт.;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%; |
| Многоквартирные жилые дома (блокированного типа) |
| [4.7] - Гостиничное обслуживание | Гостевые дома;  Гостиницы; мотели; общежития | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400-5000 кв. м;  размер земельного участка - 30 - 40 м2/место;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 эт. (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков. |
| [6.4] - Пищевая промышленность | Размещение объектов пищевой промышленности (переработка сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение) | минимальная площадь земельных участков – 1000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа;  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; |
| [4.9.1] - Объекты придорожного сервиса | Станции технического обслуживания легковых автомобилей до 5 постов (без малярно-жестяных работ), шиномонтажные мастерские, мойки автомобилей до двух постов. | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 50/1000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей – 2 этажа  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 18 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  Расстояние до жилых и общественных зданий, общеобразовательных школ и дошкольных образовательных учреждений, лечебных учреждений со стационаром - 50 м; |

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ | ПАРАМЕТРЫ |
| Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для отдыха взрослого населения, для занятий физкультурой, для хозяйственных целей и выгула собак.  Гостевые автостоянки для парковки легковых автомобилей посетителей. | Минимальная/максимальная площадь земельных участков и максимальный процент застройки в границах земельного участка должен соответствовать параметрам основного или условно разрешенного вида использования земельных участков.  Максимальная высота – 5 м.  Минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок:  для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - не менее 12 м;  для отдыха взрослого населения - не менее 10 м;  для занятий физкультурой, в зависимости от шумовых характеристик (наибольшие значения принимаются для хоккейных и футбольных площадок, наименьшие - для площадок для настольного тенниса), - 10 - 40 м;  для хозяйственных целей - не менее 20 м;  для выгула собак - не менее 40 м;  Расстояния от площадок для сушки белья не нормируются.  Расстояния от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание - не более 100 м |
| Постройки хозяйственного назначения (летние кухни, хозяйственные постройки, кладовые, подвалы, бани, бассейны, теплицы, оранжереи, сады, огороды, навесы) индивидуального использования.  Хозяйственные постройки для содержания инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд, а также - хозяйственные подъезды (для территорий с местами приложения труда и с возможностью ведения ограниченного личного подсобного хозяйства (без содержания скота и птицы), сельскохозяйственного производства, садоводства, огородничества) | Минимальная/максимальная площадь земельных участков и максимальный процент застройки в границах земельного участка должен соответствовать параметрам основного или условно разрешенного вида использования земельных участков.  Максимальное количество надземных этажей – не более 2 эт. (при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних земельных участков).  Максимальная высота – 8 м.  Общая площадь помещений - до 100 кв. м.  Общая площадь теплиц – до 2000 кв. м.  Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов не менее - 5 м.  Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее - 6 м.  Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований.  Группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая. Площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 м2  Размещение навесов должно осуществляться с учетом противопожарных требований и соблюдения нормативной продолжительности инсоляции придомовых территорий и жилых помещений.  Устройство навесов не должно ущемлять законных интересов соседних домовладельцев, в части водоотведения атмосферных осадков с кровли навесов, при устройстве навесов минимальный отступ от границы участка – 1м.  Хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках расстояние не менее 4 м.  Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. |
| Надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики. | Минимальная/максимальная площадь земельных участков и максимальный процент застройки в границах земельного участка должен соответствовать параметрам основного или условно разрешенного вида использования земельных участков.  Максимальное количество надземных этажей – не более 1.  Расстояние от соседнего жилого дома не менее - 12 м.  Расстояние от источника питьевого водоснабжения не менее -12 м.  Для туалетов - расстояние от красной линии не менее - 10 м.  Расстояние от границы смежного земельного участка не менее - 4 м. |
| Площадки для сбора твердых бытовых отходов. | Минимальная/максимальная площадь земельных участков и максимальный процент застройки в границах земельного участка должен соответствовать параметрам основного или условно разрешенного вида использования земельных участков.  Максимальная высота – 2 м.  Расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 20 м, и не более 100 м.  Общее количество контейнеров не более 5 шт. |

Минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- для жилых 3 м (кроме земельных участков в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее);

- общественных зданий 1 м ;

- для остальных зданий и сооружений - 1 м.

Расстояние до красной линии:

1) от Дошкольных образовательных учреждений и общеобразовательных школ (стены здания) -10 м;

2) от Пожарных депо - 10 м (15 м - для депо I типа);

3) улиц, от жилых и общественных зданий – 3 м;

4) проездов, от жилых и общественных зданий – 3 м;

5) от остальных зданий и сооружений - 5 м.

На территории сложившейся застройки жилые и общественные здания могут размещаться по красной линии улиц по согласованию с органами местного самоуправления.

До границы соседнего земельного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее:

от усадебного одно-, двухквартирного и блокированного дома - 3 м;

в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка составляет не менее:

1,0 м - для одноэтажного жилого дома;

1,5 м - для двухэтажного жилого дома;

2,0 м - для трехэтажного жилого дома, при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 5 м;

от других построек (баня, гараж и другие) - 1 м;

от стволов высокорослых деревьев - 4 м;

от стволов среднерослых деревьев - 2 м;

от кустарника - 1 м.

Расстояния между длинными сторонами секционных жилых зданий высотой 2 - 3 этажа должны быть не менее 15 м, а между одно-, двухквартирными жилыми домами и хозяйственными постройками - в соответствии с противопожарными требованиями.

На территориях с застройкой усадебными одно-, двухквартирными домами расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.

Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. При этом этажность их не должна превышать двух этажей, при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних земельных участков.

Допускается блокировка зданий и сооружений, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию владельцев при новом строительстве с соблюдением технических регламентов.

Примечание (общее):

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в границах зон затопления, подтопления запрещаются.

В границах зон затопления, подтопления запрещаются:

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

Характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц с максимально допустимой высотой ограждений 2,0 м. (кроме объектов со специальными требованиями к ограждению их территории). Допускается устройство функционально оправданных участков сплошного ограждения (в местах интенсивного движения транспорта, размещения септиков, мусорных площадок и других).

По границе с соседним земельным участком ограждения должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 м от уровня земли ограждения и высотой не более 2,0 м.

Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статей 31, 32, 33, 34, 35 настоящих Правил.

ОД-2. Зона делового, общественного и коммерческого назначения

местного значения.

*Зона обслуживания и деловой активности местного значения ОД - 2 выделена для обеспечения правовых условий формирования местных (локальных) центров с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.*

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ | ВИДЫ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| [3.8] - Общественное управление | Здания и помещения судебно-юридических учреждений и прокуратуры, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность;  Дворцы бракосочетания, ЗАГСы, здания и помещения гражданских обрядов;  архивы; | | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10/15000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  максимальное количество надземных этажей – 5 этажей;  максимальная высота зданий, строений от уровня земли -15 м;  максимальная высота сооружений от уровня земли - 30 м;  минимальный отступ строений от передней границы участка - без ограничений.  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 (размещение необходимого расчетного количества парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) на территории участка);  оборудования площадок для остановки автомобилей;  соблюдения норм благоустройства, установленных соответствующими муниципальными правовыми актами;  запрещается размещение объектов, вредных для здоровья населения (магазинов стройматериалов, москательно-химических товаров и т.п.). |
| [4.1] - Деловое управление | Общественные здания административного назначения, офисы, конторы и бизнес-центры; | |
| [3.9] - Обеспечение научной деятельности | Здания и помещения научно-исследовательских, проектных, конструкторских и изыскательских организаций; | |
| [3.5.2] - Среднее и высшее профессиональное образование | Профессиональные технические училища; колледжи; художественные, музыкальные училища; общества знаний; институты, университеты; организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению; | |
| [7.2] - Автомобильный транспорт | Автобусные вокзалы, автостанции, автокассы; здания и помещения туристических агентств; транспортных агентств; справочные бюро;  Объекты, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения; | |
| [6.11] - Целлюлозно-бумажная промышленность | Здания и помещения редакций, издательств, центров по предоставлению полиграфических услуг; | |
| [4.5] - Банковская и страховая деятельность | Здания и помещения кредитно-финансовых учреждений и банков, страховых компаний; | |
| [8.3] - Обеспечение внутреннего правопорядка | Объекты и помещения отделов внутренних дел; объекты гражданской обороны (убежища, противорадиационные укрытия и т.п.); объекты пожарной охраны, пожарные депо; пункты охраны порядка | |
| [3.2] - Социальное обслуживание | Службы занятости населения; службы психологической и бесплатной юридической помощи; социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат;  Здания и помещения общественных некоммерческих организаций;  Почтовые отделения, переговорные пункты, телеграф;  Клубы, дома творческих союзов, центры общения и досуговых занятий; | |
| [3.3] - Бытовое обслуживание | Дома быта, ателье; мастерские и салоны бытовых услуг;  косметические салоны, парикмахерские, массажные кабинеты;  банно-оздоровительные комплексы, бани, сауны;  похоронные бюро; | |
| [3.6] - Культурное развитие | Театры, кинотеатры;  цирки, зверинцы, зоопарки, океанариумы;  концертные залы, музеи, выставочные залы, выставочные центры и комплексы, художественные галереи;  дома культуры; библиотеки; | |
| [4.2] - Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) | Торговые комплексы, торговые центры, торгово-развлекательные центры; | |
| [4.3] - Рынки | Ярмарки, рынки, базары; | |
| [4.10] - Выставочно-ярмарочная деятельность | Выставки-ярмарки; | |
| [4.4] - Магазины | Магазины продовольственных, промышленных и смешанных товаров;  аптеки, ветаптеки; | |
| [4.6] – Общественное питание | Столовые, рестораны, кафе, закусочные, бары, кафетерии; | |
| [5.1] - Спорт | Спорткомплексы, спортивные залы, фитнес-центры;  спортивные площадки;  теннисные корты;  бассейны; | |
| [4.8] - Развлечения | Дискотеки и танцевальные площадки, ночные клубы; аквапарки; боулинг; аттракционы, ипподромы, игровые автоматы (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр); игровые площадки; | |
| [3.10.1] - Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Ветлечебницы без содержания животных | |
| [3.9.1] - Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | Объекты капитального строительства, предназначенные для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, здания и сооружения, используемые в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие); | |
| [3.1] - Коммунальное обслуживание | Объекты инженерного обеспечения и объекты вспомогательного инженерного назначения.  Котельные; водозаборы; насосные станции; трансформаторные подстанции; телефонные станции; стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники; здания или помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг; сооружения связи.  Площадки для сбора твердых бытовых отходов. | | минимальная площадь земельных участков - 5 кв. м;  максимальное количество надземных этажей – 5 этажей;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| [3.5.1] - Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Детские ясли, детские сады;  школы, лицеи, гимназии;  художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению; | | минимальная площадь земельных участков – 400 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;  максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа; |
| [2.7.1] - Объекты гаражного назначения | Автостоянки боксового типа для постоянного хранения автомобилей и других транспортных средств;  гаражи;  Стоянки для автомобилей надземного открытого и закрытого типов, гаражно-строительные кооперативы, подземные автостоянки, автостоянки с пандусами (рампами) и механизированные автостоянки. | | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 18/1000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей – 2 этажа;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 12 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  вместимость до 300 машино-мест, встроенные, пристроенные до 150 машино-мест. |
| [4.9] - Обслуживание автотранспорта |
| [3.7] - Религиозное использование | Объекты капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов, монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища; | | минимальная площадь земельных участков - 300 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;  максимальное количество надземных этажей – 4 этажа;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 30 м; |
| [2.1] - Для индивидуального жилищного строительства | Отдельно стоящие индивидуальные жилые дома (застройка коттеджного типа) | | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400-1500 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда)-12м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; |
| [3.4.1] – Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории); | минимальная/максимальная площадь земельного участка – 100/5000 кв. м;  минимальные отступы от границ участка - 1 м, с учетом соблюдения требований технических регламентов;  предельное количество этажей - 4;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50%. | |
| [6.9] – Склады | Промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки (связанные с функционированием объектов данной территориальной зоны); | минимальная площадь земельных участков – 100 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м;  Минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов - 5м;  Допускается уменьшение отступа либо расположение зданий, строений и сооружений; по красной линии с учетом сложившейся градостроительной ситуации и линией застройки. | |
| [12.0] – Земельные участки (территории) общего пользования | Объекты улично-дорожной сети, автомобильные дороги и пешеходные тротуары в границах населенных пунктов, пешеходные переходы, набережные, скверы, бульвары, площади, проезды, малые архитектурные формы благоустройства | Минимальная/максимальная площадь земельных участков, максимальный процент застройки в границах земельного участка, предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений , сооружений и минимальные отступы от границ земельных участков – без ограничений | |

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ | | ВИДЫ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| [2.1.1] - Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Одно-, двухквартирные жилые дома, | | минимальная/максималь-ная площадь земельных участков – 400 /3500 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  максимальное количест-во надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансард-ный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%; |
| Многоквартирные жилые дома (секционные, галерейные, коридорные); | | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400 /5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  максимальное количест-во надземных этажей зданий – 4 этажа (включая мансард-ный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%; |
| Многоквартирные жилые дома (блокированного типа); | |
| [2.5] - Среднеэтажная жилая застройка | Многоквартирные среднеэтажные жилые дома 5 - 8 этажей (секционные, галерейные, коридорные). | | минимальная/максимальная площадь земельного участка – 1000/15000 кв.м;  максимальное количество надземных этажей – 8 эт.;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%; |
| [4.7] - Гостиничное обслуживание | Гостиницы, мотели, общежития;  Гостевые дома. | | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400-5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 эт. (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50% |
| [4.9.1] - Объекты придорожного сервиса | Станции технического обслуживания легковых автомобилей до 5 постов (без малярно-жестяных работ), шиномонтажные мастерские, мойки автомобилей до двух постов. | | минимальная площадь земельных участков – 50 кв. м;  максимальное количество надземных этажей – 2 этажа;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 5 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  Расстояние до жилых и общественных зданий, общеобразовательных школ и дошкольных образовательных учреждений, лечебных учреждений со стационаром - 50 м; |
| АЗС для легкового автотранспорта, оборудованные системой закольцовки паров бензина, автогазозаправочные станции с компрессорами внутри помещения с количеством заправок не более 500 автомобилей в сутки без объектов технического обслуживания автомобилей. | |
| [6.4] - Пищевая промышленность | Размещение объектов пищевой промышленности по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение) | | минимальная площадь земельных участков – 1000 кв. м;  максимальное количест-во надземных этажей зданий – 3 этажа;  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия послед-него этажа (или конька кровли) - 12 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; |

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ | ПАРАМЕТРЫ |
| Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для отдыха взрослого населения, для занятий физкультурой, для хозяйственных целей и выгула собак.  Гостевые автостоянки для парковки легковых автомобилей посетителей. | Минимальная/максимальная площадь земельных участков и максимальный процент застройки в границах земельного участка должен соответствовать параметрам основного или условно разрешенного вида использования земельных участков.  Максимальная высота – 5 м.  Минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок:  для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - не менее 12 м;  для отдыха взрослого населения - не менее 10 м;  для занятий физкультурой, в зависимости от шумовых характеристик (наибольшие значения принимаются для хоккейных и футбольных площадок, наименьшие - для площадок для настольного тенниса), - 10 - 40 м;  для хозяйственных целей - не менее 20 м;  для выгула собак - не менее 40 м;  Расстояния от площадок для сушки белья не нормируются.  Расстояния от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание - не более 100 м |
| Постройки хозяйственного назначения (летние кухни, хозяйственные постройки, кладовые, подвалы, бани, бассейны, теплицы, оранжереи, сады, огороды, навесы) индивидуального использования.  Хозяйственные постройки для содержания инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд, а также - хозяйственные подъезды (для территорий с местами приложения труда и с возможностью ведения ограниченного личного подсобного хозяйства (без содержания скота и птицы), сельскохозяйственного производства, садоводства, огородничества) | Минимальная/максимальная площадь земельных участков и максимальный процент застройки в границах земельного участка должен соответствовать параметрам основного или условно разрешенного вида использования земельных участков.  Максимальное количество надземных этажей – не более 2 эт. (при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних земельных участков).  Максимальная высота – 8 м.  Общая площадь помещений - до 100 кв. м.  Общая площадь теплиц – до 2000 кв. м.  Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов не менее - 5 м.  Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее - 6 м.  Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований.  Группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая. Площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 м2  Размещение навесов должно осуществляться с учетом противопожарных требований и соблюдения нормативной продолжительности инсоляции придомовых территорий и жилых помещений.  Устройство навесов не должно ущемлять законных интересов соседних домовладельцев, в части водоотведения атмосферных осадков с кровли навесов, при устройстве навесов минимальный отступ от границы участка – 1м.  Хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвраще-ния подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках расстояние не менее 4 м.  Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. |
| Надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики. | Минимальная/максимальная площадь земельных участков и максимальный процент застройки в границах земельного участка должен соответствовать параметрам основного или условно разрешенного вида использования земельных участков.  Максимальное количество надземных этажей – не более 1.  Расстояние от соседнего жилого дома не менее - 12 м.  Расстояние от источника питьевого водоснабжения не менее -12 м.  Для туалетов - расстояние от красной линии не менее - 10 м.  Расстояние от границы смежного земельного участка не менее - 4 м. |
| Площадки для сбора твердых бытовых отходов. | Минимальная/максимальная площадь земельных участков и максимальный процент застройки в границах земельного участка должен соответствовать параметрам основного или условно разрешенного вида использования земельных участков.  Максимальная высота – 2 м.  Расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 20 м, и не более 100 м.  Общее количество контейнеров не более 5 шт. |

Минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- для жилых зданий 3 м (кроме земельных участков в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее);

- общественных зданий 1 м;

- для остальных зданий и сооружений - 1 м.

Расстояние до красной линии:

1) от Дошкольных образовательных учреждений и общеобразовательных школ (стены здания) -10 м;

2) от Пожарных депо - 10 м (15 м - для депо I типа);

3) улиц, от жилых и общественных зданий – 3 м;

4) проездов, от жилых и общественных зданий – 3 м;

5) от остальных зданий и сооружений - 5 м.

До границы соседнего земельного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее:

от усадебного одно-, двухквартирного и блокированного дома - 3 м;

в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка составляет не менее:

1,0 м - для одноэтажного жилого дома;

1,5 м - для двухэтажного жилого дома;

2,0 м - для трехэтажного жилого дома, при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 5 м;

от других построек (баня, гараж и другие) - 1 м;

от стволов высокорослых деревьев - 4 м;

от стволов среднерослых деревьев - 2 м;

от кустарника - 1 м.

Расстояния между длинными сторонами секционных жилых зданий высотой 2 - 3 этажа должны быть не менее 15 м, а между одно-, двухквартирными жилыми домами и хозяйственными постройками - в соответствии с противопожарными требованиями.

На территориях с застройкой усадебными одно-, двухквартирными домами расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.

Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. При этом этажность их не должна превышать двух этажей, при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних земельных участков.

Допускается блокировка зданий и сооружений, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию владельцев при новом строительстве с соблюдением технических регламентов.

Примечание (общее):

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в границах зон затопления, подтопления запрещаются.

В границах зон затопления, подтопления запрещаются:

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

Характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц с максимально допустимой высотой ограждений 2,0 м. (кроме объектов со специальными требованиями к ограждению их территории). Допускается устройство функционально оправданных участков сплошного ограждения (в местах интенсивного движения транспорта, размещения септиков, мусорных площадок и других).

По границе с соседним земельным участком ограждения должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 м от уровня земли ограждения и высотой не более 2,0 м.

Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статей 31, 32, 33, 34, 35 настоящих Правил.

ОД-3. Зона обслуживания и деловой активности при транспортных

коридорах и узлах.

*Зона обслуживания и деловой активности при транспортных коридорах и узлах ОД - 3 выделена для обеспечения правовых условий формирования и развития общественных центров при сооружениях внешнего транспорта (авто., железнодорожного, речного вокзалов) и категорированных автодорог федерального, краевого и районного значения, с широким спектром деловых и обслуживающих функций, ориентированных на обеспечение высокого уровня комфорта перевозки грузов и пассажиров.*

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ | ВИДЫ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| [7.2] - Автомобильный транспорт | Автобусные вокзалы, автостанции, автокассы, места стоянок автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту; | минимальная площадь земельных участков – 10 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%;  максимальная высота зданий, строений от уровня земли -15 м;  максимальная высота сооружений от уровня земли - 30 м;  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 (размещение необходимого расчетного количества парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) на территории участка);  оборудования площадок для остановки автомобилей;  соблюдения норм благоустройства, установленных соответствующими муниципальными правовыми актами;  запрещается размещение объектов, вредных для здоровья населения (магазинов стройматериалов, москательно-химических товаров и т.п.). |
| [6.9] - Склады | Логистические центры; сооружения, имеющие назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов, не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, камеры хранения; |
| [4.7] - Гостиничное обслуживание | Мотели, кемпинги, гостиницы; |
| [3.4.1] - Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Объекты здравоохранения, в том числе пункты оказания первой медицинской помощи, поликлиники, фельдшерско-акушерские пункты, объекты общей врачебной практики; |
| [4.5] - Банковская и  страховая деятельность | Здания и помещения кредитно-финансовых учреждений и банков, страховых компаний; |
| [4.1] - Деловое управление | Общественные здания административного назначения, офисы, конторы и бизнес-центры; |
| [6.11] - Целлюлозно-бумажная промышленность | Здания и помещения редакций, издательств, центров по предоставлению полиграфических услуг, |
| [8.3] - Обеспечение внутреннего правопорядка | Объекты и помещения отделов внутренних дел; |
| [3.2] - Социальное обслуживание | Почтовые отделения, переговорные пункты, телеграф; |
| [3.3] - Бытовое обслуживание | Дома быта, ателье, мастерские и салоны бытовых услуг;  косметические салоны, парикмахерские, массажные кабинеты;  банно-оздоровительные комплексы, бани, сауны;  похоронные бюро; |
| [4.8] - Развлечения | Дискотеки и танцевальные площадки, ночные клубы;  аквапарки, боулинг, аттракционы, ипподромы, игровые автоматы (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровые площадки; |
| [3.10.1] - Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Ветлечебницы без содержания животных; |
| [4.4] - Магазины | Магазины продовольственных, промышленных и смешанных товаров;  аптеки, ветаптеки; |
| [4.2] - Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) | Торговые комплексы, торговые центры, торгово-развлекательные центры; |
| [4.3] - Рынки | Ярмарки, рынки, базары; |
| [4.10] - Выставочно-ярмарочная деятельность | Выставки-ярмарки; |
| [5.1] - Спорт | Спорткомплексы, спортивные залы, фитнес-центры;  спортивные площадки;  теннисные корты;  бассейны; |
| [3.1] - Коммунальное обслуживание | Отдельно стоящие, встроенные или пристроенные объекты (связанные с проживанием граждан и не оказывающие негативного воздействия на окружающую среду):  здания и помещения жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб;  Объекты инженерного обеспечения и объекты вспомогательного инженерного назначения.  Котельные, водозаборы, насосные станции, трансформаторные подстанции, телефонные станции, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также здания или помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг, сооружения связи;  Общественные уборные; | минимальная площадь земельных участков - 5 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  максимальная общая площадь встроенных объектов - 150 м2.  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. |
| [8.3] - Обеспечение внутреннего правопорядка | Объекты гражданской обороны (убежища, противорадиационные укрытия и т.п.); объекты пожарной охраны, пожарные депо; | минимальная площадь земельных участков - 10 кв. м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| [3.9.1] - Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | Объекты капитального строительства, предназначенные для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, здания и сооружения, используемые в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие); |
| [2.7.1] - Объекты гаражного назначения | Автостоянки боксового типа для постоянного хранения автомобилей и других транспортных средств;  гаражи;  Стоянки для автомобилей надземного открытого и закрытого типов, гаражно-строительные кооперативы, подземные автостоянки, автостоянки с пандусами (рампами) и механизированные автостоянки. | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 18/5000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей – 2 этажа;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 12 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  вместимость до 300 машино-мест, встроенные, пристроенные до 150 машино-мест; |
| [4.9] - Обслуживание автотранспорта |
| [6.3] - Легкая промышленность | Производственные объекты V класса вредности (мини-производства), если зона распространения химических и физических факторов до уровня ПДК ограничивается размерами собственной территории предприятия, а так же не требующие устройства железнодорожных подъездных путей. | минимальная площадь земельных участков – 1000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа;  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  Величина 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. |
| [6.4] - Пищевая промышленность |
| [6.6] - Строительная промышленность |
| [6.11] - Целлюлозно-бумажная промышленность |
| [4.9.1] - Объекты придорожного сервиса | Станции технического обслуживания легковых автомобилей до 5 постов (без малярно-жестяных работ), шиномонтажные мастерские, мойки автомобилей до двух постов. | минимальная площадь земельных участков – 50 кв. м;  максимальное количество надземных этажей – 2 этажа;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 5 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  Расстояние до жилых и общественных зданий, общеобразовательных школ и дошкольных образовательных учреждений, лечебных учреждений со стационаром - 50 м;  Расстояние от АЗС для заправки грузового и легкового автотранспорта жидким и газовым топливом до границ земельных участков дошкольных и школьных образовательных учреждений, лечебных учреждений, до жилых домов и других общественных зданий и сооружений - 100 м. Указанное расстояние следует определять от топливораздаточных колонок и подземных резервуаров для хранения жидкого топлива. |
| АЗС для легкового и грузового автотранспорта, оборудованные системой закольцовки паров бензина, автогазозаправочные станции с компрессорами внутри помещения с количеством заправок не более 500 автомобилей в сутки без объектов технического обслуживания автомобилей |
| [12.0] – Земельные участки (территории) общего пользования | Объекты улично-дорожной сети, автомобильные дороги и пешеходные тротуары в границах населенных пунктов, пешеходные переходы, набережные, скверы, бульвары, площади, проезды, малые архитектурные формы благоустройства | Минимальная/максимальная площадь земельных участков, максимальный процент застройки в границах земельного участка, предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений , сооружений и минимальные отступы от границ земельных участков – без ограничений |

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ | ВИДЫ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| [2.1] - Для индивидуального жилищного строительства | Отдельно стоящие индивидуальные жилые дома (застройка коттеджного типа). | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400-1500 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; |
| [2.2] – Для ведения личного подсобного хозяйства | Отдельно стоящие усадебные жилые дома. | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400 /5000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%; |
| [2.3] - Блокированная жилая застройка | 2-4 - квартирные жилые дома; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300/2000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%; |
| [2.1.1] - Малоэтажная многоквартирная жилая застройка |

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ | ПАРАМЕТРЫ |
| Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для отдыха взрослого населения, для занятий физкультурой, для хозяйственных целей и выгула собак.  Гостевые автостоянки для парковки легковых автомобилей посетителей. | Минимальная/максимальная площадь земельных участков и максимальный процент застройки в границах земельного участка должен соответствовать параметрам основного или условно разрешенного вида использования земельных участков.  Максимальная высота – 5 м.  Минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок:  для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - не менее 12 м;  для отдыха взрослого населения - не менее 10 м;  для занятий физкультурой, в зависимости от шумовых характеристик (наибольшие значения принимаются для хоккейных и футбольных площадок, наименьшие - для площадок для настольного тенниса), - 10 - 40 м;  для хозяйственных целей - не менее 20 м;  для выгула собак - не менее 40 м;  Расстояния от площадок для сушки белья не нормируются.  Расстояния от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание - не более 100 м |
| Постройки хозяйственного назначения (летние кухни, хозяйственные постройки, кладовые, подвалы, бани, бассейны, теплицы, оранжереи, сады, огороды, навесы) индивидуального использования.  Хозяйственные постройки для содержания инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд, а также - хозяйственные подъезды (для территорий с местами приложения труда и с возможностью ведения ограниченного личного подсобного хозяйства (без содержания скота и птицы), сельскохозяйственного производства, садоводства, огородничества) | Минимальная/максимальная площадь земельных участков и максимальный процент застройки в границах земельного участка должен соответствовать параметрам основного или условно разрешенного вида использования земельных участков.  Максимальное количество надземных этажей – не более 2 эт. (при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних земельных участков).  Максимальная высота – 8 м.  Общая площадь помещений - до 100 кв. м.  Общая площадь теплиц – до 2000 кв. м.  Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов не менее - 5 м.  Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее - 6 м.  Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований.  Группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая. Площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 м2  Размещение навесов должно осуществляться с учетом противопожарных требований и соблюдения нормативной продолжительности инсоляции придомовых территорий и жилых помещений.  Устройство навесов не должно ущемлять законных интересов соседних домовладельцев, в части водоотведения атмосферных осадков с кровли навесов, при устройстве навесов минимальный отступ от границы участка – 1м.  Хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках расстояние не менее 4 м.  Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. |
| Надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики. | Минимальная/максимальная площадь земельных участков и максимальный процент застройки в границах земельного участка должен соответствовать параметрам основного или условно разрешенного вида использования земельных участков.  Максимальное количество надземных этажей – не более 1.  Расстояние от соседнего жилого дома не менее - 12 м.  Расстояние от источника питьевого водоснабжения не менее -12 м.  Для туалетов - расстояние от красной линии не менее - 10 м.  Расстояние от границы смежного земельного участка не менее - 4 м. |
| Площадки для сбора твердых бытовых отходов. | Минимальная/максимальная площадь земельных участков и максимальный процент застройки в границах земельного участка должен соответствовать параметрам основного или условно разрешенного вида использования земельных участков.  Максимальная высота – 2 м.  Расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 20 м, и не более 100 м.  Общее количество контейнеров не более 5 шт. |

Минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- для жилых зданий 3 м (кроме земельных участков в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее);

- общественных зданий 1 м;

- для остальных зданий и сооружений - 1 м.

Расстояние до красной линии:

1) от Дошкольных образовательных учреждений и общеобразовательных школ (стены здания) -10 м;

2) от Пожарных депо - 10 м (15 м - для депо I типа);

3) улиц, от жилых и общественных зданий – 3 м;

4) проездов, от жилых и общественных зданий – 3 м;

5) от остальных зданий и сооружений - 5 м.

На территории сложившейся застройки жилые и общественные здания могут размещаться по красной линии улиц по согласованию с органами местного самоуправления.

До границы соседнего земельного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее:

от усадебного одно-, двухквартирного и блокированного дома - 3 м;

в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка составляет не менее:

1,0 м - для одноэтажного жилого дома;

1,5 м - для двухэтажного жилого дома;

2,0 м - для трехэтажного жилого дома, при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 5 м;

от других построек (баня, гараж и другие) - 1 м;

от стволов высокорослых деревьев - 4 м;

от стволов среднерослых деревьев - 2 м;

от кустарника - 1 м.

На территориях с застройкой усадебными одно-, двухквартирными домами расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.

Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. При этом этажность их не должна превышать двух этажей, при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних земельных участков.

Допускается блокировка зданий и сооружений, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию владельцев при новом строительстве с соблюдением технических регламентов.

Примечание (общее):

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в границах зон затопления, подтопления запрещаются.

В границах зон затопления, подтопления запрещаются:

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

Характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц с максимально допустимой высотой ограждений 2,0 м. (кроме объектов со специальными требованиями к ограждению их территории). Допускается устройство функционально оправданных участков сплошного ограждения (в местах интенсивного движения транспорта, размещения септиков, мусорных площадок и других).

По границе с соседним земельным участком ограждения должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 м от уровня земли ограждения и высотой не более 2,0 м.

Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статей 31, 32, 33, 34, 35 настоящих Правил.

СПЕЦИАЛЬНЫЕ ОБСЛУЖИВАЮЩИЕ И ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ С БОЛЬШИМИ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ

ТОД-1. Зона объектов здравоохранения.

*Зона ТОД-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования объектов здравоохранения, требующих значительные территориальные ресурсы для своего нормального функционирования.*

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ | ВИДЫ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| [3.4.1] – Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории); | минимальная площадь земельного участка – 10 кв. м;  предельное количество этажей - 4;  минимальный отступ строений от передней границы участка - без ограничений;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%. |
| [3.4.2] – Стационарное медицинское обслуживание | Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре);  Станции скорой помощи. |
| [3.2] - Социальное обслуживание | Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания гражданам социальной помощи (дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для  бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат); |
| [4.4] – Магазины | Магазины продовольственных, промышленных и смешанных товаров ;  Аптеки групп: I - II, III - V, VI - VIII; |
| [3.9] - Обеспечение научной деятельности | Научно-исследовательские организации медицинского профиля; |
| [3.5.2] - Среднее и высшее профессиональное образование | Учебные и лабораторные корпуса медицинского назначения; |
| [3.8] - Общественное управление | Объекты судмедэкспертизы, патолого-анатомическое бюро, морги, дезинфекционные станции; |
| [3.10.1] - Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Объекты капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных; |
| [3.1] - Коммунальное обслуживание. | Объекты инженерного обеспечения и объекты вспомогательного инженерного назначения.  Котельные, водозаборы, насосные станции, трансформаторные подстанции, телефонные станции, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники; сооружения связи; | минимальная площадь земельных участков - 5 кв. м;  максимальное количество надземных этажей – 5 этажей;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| [4.1] - Деловое управление | Административные здания и помещения учреждений здравоохранения; | минимальная/ минимальная площадь земельного участка – 300/10000 кв. м;  - минимальные отступы от границ участка - 3 м, с учетом соблюдения требований технических регламентов;  максимальное количество надземных этажей – 5 этажей;  - максимальная высота зданий - 15 м от планировочной отметки земли;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%. |
| [3.7] - Религиозное использование | Объекты капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов; |
| [8.3] - Обеспечение внутреннего правопорядка | Объекты гражданской обороны (убежища, противорадиационные укрытия и т.п.), объекты пожарной охраны, пожарные депо; |
| [2.5] - Среднеэтажная жилая застройка | Многоквартирные среднеэтажные жилые дома 5 - 8 этажей (секционные, галерейные, коридорные). | минимальная/максимальная площадь земельного участка – 1000/15000 кв.м;  максимальное количество надземных этажей – 8 эт.;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%; |
| [2.1.1] - Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Многоквартирные жилые дома (блокированного типа); | минимальная/максимальная площадь земельных приквартирных участков – 400/3500 кв. м;  максимальное количество надземных этажей – 4 эт.;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; |
| Многоквартирные жилые дома (секционные, галерейные, коридорные). |
| [2.7.1] - Объекты гаражного назначения | Автостоянки боксового типа для постоянного хранения автомобилей и других транспортных средств;  гаражи;  Стоянки для автомобилей надземного открытого и закрытого типов, гаражно-строительные кооперативы, подземные автостоянки, автостоянки с пандусами (рампами) и механизированные автостоянки. | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 18/1000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей – 2 этажа;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 12 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  вместимость до 300 машино-мест, встроенные, пристроенные до 150 машино-мест; |
| [4.9] - Обслуживание автотранспорта |
| [12.0] – Земельные участки (территории) общего пользования | Объекты улично-дорожной сети, автомобильные дороги и пешеходные тротуары в границах населенных пунктов, пешеходные переходы, набережные, скверы, бульвары, площади, проезды, малые архитектурные формы благоустройства | Минимальная/максимальная площадь земельных участков, максимальный процент застройки в границах земельного участка, предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений , сооружений и минимальные отступы от границ земельных участков – без ограничений |

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ | ВИДЫ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| [3.10.2] - Приюты для животных | Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания ветеринарных услуг в стационаре;  Объекты капитального строительства, предназначенные для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, оказания услуг по содержанию и лечению бездомных животных;  Объекты капитального строительства, предназначенные для организации гостиниц для животных; | минимальная/максимальная площадь земельного участка – 100/5000 кв. м;  - минимальные отступы от границ участка -5 м, с учетом соблюдения требований технических регламентов;  - предельное количество этажей - 2;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%. |

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ | ПАРАМЕТРЫ |
| - жилые дома для медицинского и обслуживающего персонала;  - специализированные жилые дома для больных, нуждающихся в постоянном медицинском наблюдении;  - административные здания и помещения учреждений здравоохранения;  - общежития, гостиницы;  - столовые, пищеблоки;  - магазины товаров первой необходимости киоски;  - специализированные дома-интернаты для больных, нуждающихся в постоянном медицинском наблюдении;  - лечебно-спортивные залы, бассейны, спортивные площадки;  - здания и помещения отделений связи, почтовых отделений, телефонных и телеграфных станций;  - объекты благоустройства;  - детские игровые площадки, площадки для отдыха, спортивные площадки;  - коммунальные объекты, объекты инженерно-технического назначения, связанные с обслуживанием объектов, расположенных в данной территориальной зоне;  - стоянки для автомобилей надземные открытого и закрытого типов, подземные автостоянки, автостоянки с пандусами (рампами) и механизированные автостоянки, открытые площадки, предназначенные для стоянки автомобилей;  - специализированные магазины медицинской техники;  - объекты по оказанию ритуальных услуг;  - площадки для сбора твердых бытовых отходов.  - склады хранения медицинского оборудования. | Минимальная/максимальная площадь земельных участков и максимальный процент застройки в границах земельного участка должен соответствовать параметрам основного или условно разрешенного вида использования земельных участков.  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж). |
| Надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики. | Минимальная/максимальная площадь земельных участков и максимальный процент застройки в границах земельного участка должен соответствовать параметрам основного или условно разрешенного вида использования земельных участков.  Максимальное количество надземных этажей – не более 1.  Расстояние от соседнего жилого дома не менее - 12 м.  Расстояние от источника питьевого водоснабжения не менее -12 м.  Для туалетов - расстояние от красной линии не менее - 10 м.  Расстояние от границы смежного земельного участка не менее - 4 м. |

Минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- для жилых зданий 3 м;

- общественных зданий 1 м;

- для остальных зданий и сооружений - 1 м.

Расстояние до красной линии:

1) от Дошкольных образовательных учреждений и общеобразовательных школ (стены здания) -10 м;

2) от Пожарных депо - 10 м (15 м - для депо I типа);

3) улиц, от жилых и общественных зданий – 3 м;

4) проездов, от жилых и общественных зданий – 3 м;

5) от остальных зданий и сооружений - 5 м.

На территории сложившейся застройки жилые и общественные здания могут размещаться по красной линии улиц по согласованию с органами местного самоуправления.

Примечание (общее):

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

Размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в границах зон затопления, подтопления запрещаются.

В границах зон затопления, подтопления запрещаются:

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статей 31, 32, 33, 34, 35 настоящих Правил.

ТОД-2. Зона объектов образования и научных комплексов.

*Зона ТОД-2 выделена для обеспечения правовых условий формирования объектов образования и научных комплексов, требующих значительные территориальные ресурсы для своего нормального функционирования.*

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ | ВИДЫ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| [3.9] - Обеспечение научной деятельности | Объекты капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые), проведения научной и селекционной работы, ведения сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения растительного и животного мира | | минимальная/максимальная площадь земельного участка – 400/30000 кв. м;  минимальные отступы от границ участка - 3 м, с учетом соблюдения требований технических регламентов;  максимальное количество надземных этажей – 5 этажей;  максимальная высота зданий - 15 м от планировочной отметки земли;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%. |
| [3.5.1] - Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Объектов капитального строительства, предназначенные для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, спортивные, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению); | |
| [3.5.2] - Среднее и высшее профессиональное образование | Объекты капитального строительства, предназначенные для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению);  Автодромы, мотодромы, трактородромы; | |
| [2.1] - Для индивидуального жилищного строительства | Отдельно стоящие индивидуальные жилые дома (застройка коттеджного типа) | | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400-1500 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; |
| [3.1] - Коммунальное обслуживание | Объекты инженерного обеспечения и объекты вспомогательного инженерного назначения.  Котельные, водозаборы, насосные станции, трансформаторные подстанции, телефонные станции, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также здания или помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг; сооружения связи; | | минимальная площадь земельных участков - 5 кв. м;  максимальное количество надземных этажей – 5 этажей;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| [8.3] - Обеспечение внутреннего правопорядка | Объекты гражданской обороны (убежища, противорадиационные укрытия и т.п.); объекты пожарной охраны, пожарные депо; пункты охраны порядка | |
| [3.8] - Общественное управление. | Объекты общественно-делового (офисы, конторы, общественные организации); | | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/5000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков. |
| [4.1] - Деловое управление. |
| [4.6] – Общественное питание. | кафе, столовые, закусочные - не более 50 посадочных мест с ограничением по времени работы; | |
| [3.2] - Социальное обслуживание | Службы психологической и бесплатной юридической помощи; социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат; отделения и пункты почтовой связи, телеграфной связи, переговорные пункты; | | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10/5000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  максимальная общая площадь встроенных объектов - 150 м2.  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. |
| [3.3] - Бытовое обслуживание | приемные пункты прачечных и химчисток;  пошивочные ателье;  ремонтные мастерские бытовой техники;  мастерские по пошиву и ремонту обуви;  мастерские по ремонту часов;  парикмахерские; | |
| [4.5] - Банковская и страховая деятельность. | Здания и помещения кредитно-финансовых учреждений и банков; | |
| [3.6] - Культурное развитие | Театры, кинотеатры;  цирки, зверинцы, зоопарки, океанариумы;  концертные залы, музеи, выставочные залы, выставочные центры и комплексы, художественные галереи;  дома культуры;  библиотеки; | |
| [3.4.1] - Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Поликлиники; фельдшерские пункты; пункты здравоохранения; клинические лаборатории; | |
| [4.4] - Магазины | Магазины продовольственных, непродовольственных и смешанных товаров;  аптеки, ветаптеки; | |
| [4.8] – Развлечения | Дискотеки и танцевальные площадки, аквапарки, боулинг, аттракционы, игровые автоматы (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровые площадки.  Ипподромы, конноспортивные комплексы с конюшней до 50 голов; | |
| [5.1] - Спорт | Здания физкультурно-оздоровительных клубов и фитнес-центров;  бассейны;  площадки для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища, велотреки;  ипподромы, мотодромы, картинги);  универсальные спортивные и зрелищные залы или комплексы (с трибунами);  спортивные арены (с трибунами);  аквапарки; | |
| [2.7.1] - Объекты гаражного назначения | Автостоянки боксового типа для постоянного хранения автомобилей и других транспортных средств;  гаражи;  Стоянки для автомобилей надземного открытого и закрытого типов, гаражно-строительные кооперативы, подземные автостоянки, автостоянки с пандусами (рампами) и механизированные автостоянки. | | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 18/1000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей – 2 этажа;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 5 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |
| [4.9] - Обслуживание автотранспорта |
| [4.7] - Гостиничное обслуживание | | Гостевые дома;  Гостиницы; мотели; общежития | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400-5000 кв. м;  размер земельного участка - 30 - 40 м2/место;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 8 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 эт. (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков. |
| [12.0] – Земельные участки (территории) общего пользования | Объекты улично-дорожной сети, автомобильные дороги и пешеходные тротуары в границах населенных пунктов, пешеходные переходы, набережные, скверы, бульвары, площади, проезды, малые архитектурные формы благоустройства | | Минимальная/максимальная площадь земельных участков, максимальный процент застройки в границах земельного участка, предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений и минимальные отступы от границ земельных участков – без ограничений |

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ | ВИДЫ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| [3.10.2] - Приюты для  животных | Объекты капитального строительства, предназначенные для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека - школы служебного собаководства;  Объекты капитального строительства, предназначенные для организации гостиниц для животных; | - минимальная площадь земельного участка - 100 кв. м;  - минимальные отступы от границ участка - 3 м, с учетом соблюдения требований технических регламентов;  - максимальная высота сооружений - 15 м от планировочной отметки земли;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка - 30%; |

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ | ПАРАМЕТРЫ |
| - общежития;  - площадки детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха, летние веранды, навесы, беседки;  - спортзалы, спорткомплексы, бассейны, спортивные площадки, стадионы, теннисные корты;  - предприятия общественного питания (столовые, кафе,  экспресс-кафе, буфеты);  - поликлиники, профилактории, медицинские кабинеты, пункты оказания первой медицинской помощи;  - отделения, участковые пункты органов внутренних дел;  - объекты пожарной охраны;  - гаражи, стоянки, парковки, склады, открытые автостоянки;  - площадки для мусороконтейнеров и габаритного мусора;  - зеленые насаждения;  - элементы благоустройства;  - коммунальные объекты, объекты инженерно-технического назначения, связанные с обслуживанием объектов, расположенных в данной территориальной зоне;  сооружения связи (кроме объектов и сооружений сотовой связи); | Минимальная/максимальная площадь земельных участков и максимальный процент застройки в границах земельного участка должен соответствовать параметрам основного или условно разрешенного вида использования земельных участков.  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж).  Максимальная высота – 30 м |
| Надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики. | Минимальная/максимальная площадь земельных участков и максимальный процент застройки в границах земельного участка должен соответствовать параметрам основного или условно разрешенного вида использования земельных участков.  Максимальное количество надземных этажей – не более 1.  Расстояние от соседнего жилого дома не менее - 12 м.  Расстояние от источника питьевого водоснабжения не менее -12 м.  Для туалетов - расстояние от красной линии не менее - 10 м.  Расстояние от границы смежного земельного участка не менее - 4 м. |

Минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- для жилых зданий 3 м;

- общественных зданий 1 м;

- для остальных зданий и сооружений - 1 м.

Расстояние до красной линии:

1) от Дошкольных образовательных учреждений и общеобразовательных школ (стены здания) -10 м;

2) от Пожарных депо - 10 м (15 м - для депо I типа);

3) улиц, от жилых и общественных зданий – 3 м;

4) проездов, от жилых и общественных зданий – 3 м;

5) от остальных зданий и сооружений - 5 м.

На территории сложившейся застройки жилые и общественные здания могут размещаться по красной линии улиц по согласованию с органами местного самоуправления.

Примечание (общее):

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

Размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в границах зон затопления, подтопления запрещаются.

В границах зон затопления, подтопления запрещаются:

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статей 31, 32, 33, 34, 35 настоящих Правил.

Производственные зоны:

*Земельные участки в составе производственных зон предназначены для застройки промышленными, коммунально-складскими, иными предназначенными для этих целей производственными объектами согласно градостроительным регламентам.*

П-1. Зона предприятий, производств и объектов I класса опасности СЗЗ-1000 м.

*Зона П-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования предприятий, производств и объектов I класса опасности. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.*

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ | ВИДЫ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| [6.0] - Производственная деятельность. | Промышленные и коммунально-складские предприятия I класса вредности с соответствующей инженерной и транспортной инфраструктурой;  Объекты складского назначения различного профиля (кроме предприятий пищевой, легкой, медицинской, фармацевтической и других отраслей промышленности IV-V класса вредности);  Объекты технического и технологического обеспечения предприятий;  Производственно-лабораторные корпуса; | минимальная площадь земельных участков 500 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 75%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 100 м; |
| [6.1] - Недропользование. |
| [6.2] - Тяжелая промышленность. |
| [6.2.1] - Автомобилестроительная промышленность. |
| [6.3] - Легкая промышленность. |
| [6.3.1] - Фармацевтическая промышленность. |
| [6.4] - Пищевая промышленность. |
| [6.5] - Нефтехимическая промышленность. |
| [6.6] - Строительная промышленность. |
| [6.9] - Склады. |
| [4.1] - Деловое управление. | Офисы, конторы (органы управления производством); |
| [3.9] - Обеспечение научной деятельности. | Проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации, связанные с обслуживанием предприятий; |
| [4.9] - Обслуживание автотранспорта. | Гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей; |
| [3.1] - Коммунальное обслуживание | Объекты инженерного обеспечения и объекты вспомогательного инженерного назначения.  Котельные, водозаборы, насосные станции, трансформаторные подстанции, телефонные станции, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также здания или помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг, сооружения связи; | минимальная площадь земельных участков - 10 кв. м;  максимальное количество надземных этажей – 2 этажа;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| [11.3] - Гидротехнические сооружения |
| [8.3] - Обеспечение внутреннего правопорядка. | Объекты гражданской обороны (убежища, противорадиационные укрытия и т.п.), объекты пожарной охраны, пожарные депо; |

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ | ВИДЫ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| [4.9.1] - Объекты придорожного сервиса. | Станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия; | минимальная/максимальная площадь земельных участков 100/10000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей – 2 этажа;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 10 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; |
| АЗС для заправки грузового и легкового автотранспорта жидким и газовым топливом; |
| [4.9] - Обслуживание автотранспорта | Стоянки для легковых автомобилей надземного открытого и закрытого типов, подземные автостоянки, автостоянки с пандусами (рампами) и механизированные автостоянки, гаражи. | минимальная площадь земельных участков - 80 кв. м;  максимальное количество надземных этажей – 2 этажа;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 12 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ | ПАРАМЕТРЫ |
| Объекты обслуживания закрытой сети:  медицинский пункт (при списочной численности от 50 до 300 работающих);  фельдшерский или врачебный здравпункт (при списочной численности более 300 работающих);  организации общественного питания:  комната приема пищи (при численности работающих в смену менее 30 человек);  столовая работающая на полуфабрикатах (при численности работающих в смену более 200 человек);  открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;  контрольно-пропускные пункты, пункты охраны, проходные. | Минимальная/максимальная площадь земельных участков и максимальный процент застройки в границах земельного участка должен соответствовать параметрам основного или условно разрешенного вида использования земельных участков.  Максимальное количество надземных этажей – не более 2.  Площадь медицинского пункта следует принимать:  12 м2 - при списочной численности от 50 до 150 работающих;  18 м2 - при списочной численности от 151 до 300 работающих. |
| площадки для мусоросборников | Минимальная/максимальная площадь земельных участков и максимальный процент застройки в границах земельного участка должен соответствовать параметрам основного или условно разрешенного вида использования земельных участков.  Максимальная высота – 30 м.  Расстояние от площадок для мусоросборников до производственных и вспомогательных помещений не менее - 30 м. |

Минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- для общественных зданий 3 м;

- для зданий производственного назначения - 5 м.

- для остальных зданий и сооружений - 1 м.

Расстояния между крайними строениями и группами строений следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных, зооветеринарных требований.

Расстояние до красной линии:

1) от Пожарных депо - 10 м (15 м - для депо I типа);

3) улиц, от общественных зданий – 3 м;

4) проездов, от общественных зданий – 3 м;

5) от контрольно-пропускных пунктов, пунктов охраны, проходных – 1 м.

6) от остальных зданий - 5 м.

Допускается блокировка зданий и сооружений, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию владельцев при новом строительстве с соблюдением технических регламентов.

Примечание (общее):

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

Размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в границах зон затопления, подтопления запрещаются.

В границах зон затопления, подтопления запрещаются:

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Размещение производственной территориальной зоны не допускается:

а) в составе рекреационных зон;

б) на землях особо охраняемых территорий, в том числе:

в первом поясе зоны санитарной охраны источников водоснабжения;

в первой зоне округа санитарной охраны курортов, если проектируемые объекты не связаны непосредственно с эксплуатацией природных лечебных средств курорта;

в водоохранных и прибрежных зонах рек, морей;

в зонах охраны памятников истории и культуры без согласования с соответствующими органами охраны памятников;

в зонах активного карста, оползней, оседания или обрушения поверхности, которые могут угрожать застройке и эксплуатации предприятий;

на участках, загрязненных органическими и радиоактивными отбросами, до истечения сроков, установленных органами санитарно-эпидемиологического надзора;

в зонах возможного катастрофического затопления в результате разрушения плотин или дамб.

При размещении производственной зоны на прибрежных участках рек и других водоемов планировочные отметки площадок предприятий должны приниматься не менее чем на 0,5 м выше расчетного наивысшего горизонта вод с учетом подпора и уклона водотока, а также нагона от расчетной высоты волны, определяемой в соответствии с требованиями по нагрузкам и воздействиям на гидротехнические сооружения. За расчетный горизонт следует принимать наивысший уровень воды с вероятностью его превышения для предприятий, имеющих народнохозяйственное и оборонное значение, один раз в 100 лет, для остальных предприятий - один раз в 50 лет, а для предприятий со сроком эксплуатации до 10 лет - один раз в 10 лет.

Размещение новых промышленных предприятий I и II классов по санитарной классификации, требующих организации санитарно-защитной зоны 1000 м и 500 м соответственно, на территории населенных пунктов Краснодарского края не допускается.

На территориях предприятий I - II классов и в пределах их санитарно-защитных зон не допускается размещать предприятия пищевой, легкой, медицинской, фармацевтической и других отраслей промышленности с санитарно-защитной зоной 50 - 100 м.

Не допускается расширение производственных предприятий, если при этом требуется увеличение размера санитарно-защитных зон.

Размер санитарно-защитной зоны предприятий мясной промышленности до границы животноводческих, птицеводческих и звероводческих ферм должен быть 1000 м.

При проектировании предприятий мясной промышленности на берегах рек и других водоемов общественного пользования их следует размещать ниже по течению от населенных пунктов.

Запрещается проектирование указанных предприятий на территории бывших кладбищ, скотомогильников, свалок.

Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статей 31, 32, 33, 34, 35 настоящих Правил.

П-2. Зона предприятий, производств и объектов II класса опасности СЗЗ-500 м.

*Зона П-2 выделена для обеспечения правовых условий формирования предприятий, производств и объектов II класса опасности. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.*

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ | | ВИДЫ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| [6.0] - Производственная деятельность. | | Промышленные и коммунально-складские предприятия ΙΙ класса вредности с соответствующей инженерной и транспортной инфраструктурой;  Объекты складского назначения различного профиля (кроме предприятий пищевой, легкой, медицинской, фармацевтической и других отраслей промышленности IV-V класса вредности);  Объекты технического и технологического обеспечения предприятий;  Производственно-лабораторные корпуса; | | минимальная площадь земельных участков 100 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 100 м; |
| [6.1] - Недропользование. | |
| [6.2] - Тяжелая промышленность. | |
| [6.2.1] -  Автомобилестроительная промышленность. | |
| [6.3] - Легкая промышленность. | |
| [6.3.1] - Фармацевтическая промышленность. | |
| [6.4] - Пищевая промышленность. | |
| [6.5] - Нефтехимическая промышленность. | |
| [6.9] - Склады. | |
| [6.6] - Строительная промышленность. | |
| [4.1] - Деловое управление. | | Офисы, конторы (органы управления производством); | |
| [3.9] - Обеспечение научной деятельности. | | Проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации, связанные с обслуживанием предприятий; | |
| [4.9] - Обслуживание автотранспорта. | | Гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей; | |
| [3.1] - Коммунальное обслуживание | | Объекты инженерного обеспечения и объекты вспомогательного инженерного назначения.  Котельные, водозаборы, насосные станции, трансформаторные подстанции, телефонные станции, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также здания или помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг; сооружения связи; | | минимальная площадь земельных участков - 5 кв. м;  максимальное количество надземных этажей – 2 этажа;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| [8.3] - Обеспечение внутреннего правопорядка. | | Объекты гражданской обороны (убежища, противорадиационные укрытия и т.п.); объекты пожарной охраны, пожарные депо; пункты охраны порядка | |
| [4.9.1] - Объекты придорожного сервиса. | | Станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия; | минимальная/максимальная площадь земельных участков 100/10000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей – 2 этажа;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 10 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; | |
| АЗС для заправки грузового и легкового автотранспорта жидким и газовым топливом; |
| [4.9] - Обслуживание автотранспорта | | Стоянки для легковых автомобилей надземного открытого и закрытого типов, подземные автостоянки, автостоянки с пандусами (рампами) и механизированные автостоянки;  гаражи. | минимальная площадь земельных участков - 80 кв. м;  максимальное количество надземных этажей – 2 этажа;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 12 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; | |
| [12.0] – Земельные участки (территории) общего пользования | Объекты улично-дорожной сети, автомобильные дороги и пешеходные тротуары в границах населенных пунктов, пешеходные переходы, набережные, скверы, бульвары, площади, проезды, малые архитектурные формы благоустройства | | Минимальная/максимальная площадь земельных участков, максимальный процент застройки в границах земельного участка, предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений и минимальные отступы от границ земельных участков – без ограничений | |

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ | ВИДЫ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| нет | нет | нет |

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ | ПАРАМЕТРЫ |
| Объекты обслуживания закрытой сети:  медицинский пункт (при списочной численности от 50 до 300 работающих);  фельдшерский или врачебный здравпункт (при списочной численности более 300 работающих);  организации общественного питания:  комната приема пищи (при численности работающих в смену менее 30 человек);  столовая работающая на полуфабрикатах (при численности работающих в смену более 200 человек);  открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;  контрольно-пропускные пункты, пункты охраны, проходные. | Минимальная/максимальная площадь земельных участков и максимальный процент застройки в границах земельного участка должен соответствовать параметрам основного или условно разрешенного вида использования земельных участков.  Максимальное количество надземных этажей – не более 2.  Площадь медицинского пункта следует принимать:  12 м2 - при списочной численности от 50 до 150 работающих;  18 м2 - при списочной численности от 151 до 300 работающих. |
| площадки для мусоросборников | Минимальная/максимальная площадь земельных участков и максимальный процент застройки в границах земельного участка должен соответствовать параметрам основного или условно разрешенного вида использования земельных участков.  Максимальная высота – 30 м.  расстояние от площадок для мусоросборников до производственных и вспомогательных помещений не менее - 30 м. |

Минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- для общественных зданий 3 м;

- для зданий производственного назначения - 5 м.

- для остальных зданий и сооружений - 1 м.

Расстояния между крайними строениями и группами строений следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных, зооветеринарных требований.

Расстояние до красной линии:

1) от Пожарных депо - 10 м (15 м - для депо I типа);

3) улиц, от общественных зданий – 3 м;

4) проездов, от общественных зданий – 3 м;

5) от контрольно-пропускных пунктов, пунктов охраны, проходных – 1 м.

6) от остальных зданий - 5 м.

Допускается блокировка зданий и сооружений, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию владельцев при новом строительстве с соблюдением технических регламентов.

Примечание (общее):

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

Размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в границах зон затопления, подтопления запрещаются.

В границах зон затопления, подтопления запрещаются:

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Размещение производственной территориальной зоны не допускается:

а) в составе рекреационных зон;

б) на землях особо охраняемых территорий, в том числе:

в первом поясе зоны санитарной охраны источников водоснабжения;

в первой зоне округа санитарной охраны курортов, если проектируемые объекты не связаны непосредственно с эксплуатацией природных лечебных средств курорта;

в водоохранных и прибрежных зонах рек, морей;

в зонах охраны памятников истории и культуры без согласования с соответствующими органами охраны памятников;

в зонах активного карста, оползней, оседания или обрушения поверхности, которые могут угрожать застройке и эксплуатации предприятий;

на участках, загрязненных органическими и радиоактивными отбросами, до истечения сроков, установленных органами санитарно-эпидемиологического надзора;

в зонах возможного катастрофического затопления в результате разрушения плотин или дамб.

При размещении производственной зоны на прибрежных участках рек и других водоемов планировочные отметки площадок предприятий должны приниматься не менее чем на 0,5 м выше расчетного наивысшего горизонта вод с учетом подпора и уклона водотока, а также нагона от расчетной высоты волны, определяемой в соответствии с требованиями по нагрузкам и воздействиям на гидротехнические сооружения. За расчетный горизонт следует принимать наивысший уровень воды с вероятностью его превышения для предприятий, имеющих народнохозяйственное и оборонное значение, один раз в 100 лет, для остальных предприятий - один раз в 50 лет, а для предприятий со сроком эксплуатации до 10 лет - один раз в 10 лет.

Размещение новых промышленных предприятий I и II классов по санитарной классификации, требующих организации санитарно-защитной зоны 1000 м и 500 м соответственно, на территории населенных пунктов Краснодарского края не допускается.

На территориях предприятий I - II классов и в пределах их санитарно-защитных зон не допускается размещать предприятия пищевой, легкой, медицинской, фармацевтической и других отраслей промышленности с санитарно-защитной зоной 50 - 100 м.

Не допускается расширение производственных предприятий, если при этом требуется увеличение размера санитарно-защитных зон.

Размер санитарно-защитной зоны предприятий мясной промышленности до границы животноводческих, птицеводческих и звероводческих ферм должен быть 1000 м.

При проектировании предприятий мясной промышленности на берегах рек и других водоемов общественного пользования их следует размещать ниже по течению от населенных пунктов.

Запрещается проектирование указанных предприятий на территории бывших кладбищ, скотомогильников, свалок.

Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статей 31, 32, 33, 34, 35 настоящих Правил.

П-3. Зона предприятий, производств и объектов III класса опасности СЗЗ-300 м.

*Зона П-3 выделена для обеспечения правовых условий формирования предприятий, производств и объектов III класса опасности. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.*

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ | ВИДЫ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| [6.0] - Производственная деятельность. | Промышленные и коммунально-складские предприятия III класса вредности и ниже различного профиля, с соответствующей инженерной и транспортной инфраструктурой;  Объекты складского назначения различного профиля;  Объекты технического и технологического обеспечения предприятий;  Производственно-лабораторные корпуса; | | минимальная площадь земельных участков 100 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 100%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 100 м;  минимальный отступ строений от передней границы участка и минимальный отступ от границ соседнего участка до строений – без ограничений |
| [6.1] - Недропользование. |
| [6.2] - Тяжелая промышленность. |
| [6.2.1] - Автомобилестроительная промышленность. |
| [6.3] - Легкая промышленность. |
| [6.3.1] - Фармацевтическая промышленность. |
| [6.4] - Пищевая промышленность. |
| [6.5] - Нефтехимическая промышленность. |
| [6.6] - Строительная промышленность. |
| [6.9] - Склады. |
| [4.1] - Деловое управление. | Офисы, конторы (органы управления производством); | |
| [3.9] - Обеспечение научной деятельности. | Проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации, связанные с обслуживанием предприятий; | |
| [3.1] - Коммунальное обслуживание | Объекты инженерного обеспечения и объекты вспомогательного инженерного назначения.  Котельные, водозаборы, насосные станции, трансформаторные подстанции, телефонные станции, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также здания или помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг; сооружения связи; | | минимальная площадь земельных участков - 5 кв. м;  максимальное количество надземных этажей – 5 этажей;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| [8.3] - Обеспечение внутреннего правопорядка. | Объекты гражданской обороны (убежища, противорадиационные укрытия и т.п.); объекты пожарной охраны, пожарные депо; пункты охраны порядка | |
| [4.9.1] - Объекты придорожного сервиса. | Станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия; | минимальная площадь земельных участков – 100 кв. м;  максимальное количество надземных этажей – 2 этажа;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 10 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; | |
| АЗС для заправки грузового и легкового автотранспорта жидким и газовым топливом; |
| [4.6] – Общественное питание. | Кафе, столовые, закусочные - не более 50 посадочных мест с ограничением по времени работы; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/5000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%;  данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков. | |
| [3.2] - Социальное обслуживание | Службы психологической и бесплатной юридической помощи; социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат; отделения и пункты почтовой связи, телеграфной связи, переговорные пункты; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10/5000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  максимальная общая площадь встроенных объектов - 150 м2.  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. | |
| [3.3] - Бытовое обслуживание | Приемные пункты прачечных и химчисток;  пошивочные ателье; ремонтные мастерские бытовой техники; мастерские по пошиву и ремонту обуви; мастерские по ремонту часов; парикмахерские; |
| [3.4.1] - Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, клинические лаборатории; |
| [4.4] - Магазины | Магазины продовольственных, непродовольственных и смешанных товаров;  аптеки, ветаптеки; |
| [5.1] - Спорт | Здания физкультурно-оздоровительных клубов и фитнес-центров;  бассейны;  площадки для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища);  детские площадки, площадки для отдыха |
| [12.0] – Земельные участки (территории) общего пользования | Объекты улично-дорожной сети, автомобильные дороги и пешеходные тротуары в границах населенных пунктов, пешеходные переходы, набережные, скверы, бульвары, площади, проезды, малые архитектурные формы благоустройства | Минимальная/максимальная площадь земельных участков, максимальный процент застройки в границах земельного участка, предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений и минимальные отступы от границ земельных участков – без ограничений | |

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ | ВИДЫ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| [4.9] - Обслуживание автотранспорта | Стоянки для легковых автомобилей надземного открытого и закрытого типов, подземные автостоянки, автостоянки с пандусами (рампами) и механизированные автостоянки; гаражи.  Гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей; | минимальная площадь земельных участков - 80 кв. м;  максимальное количество надземных этажей – 2 этажа;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 12 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |
| [3.10.2] - Приюты для животных | Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания ветеринарных услуг в стационаре;  Объекты капитального строительства, предназначенные для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, оказания услуг по содержанию и лечению бездомных животных;  Объекты капитального строительства, предназначенные для организации гостиниц для животных; | минимальная/максимальная площадь земельного участка – 100/5000 кв. м;  - минимальные отступы от границ участка - 6 м, с учетом соблюдения требований технических регламентов;  - предельное количество этажей - 2;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%. |
| [1.17] - Питомники | Питомники; | минимальная площадь земельных участков – 100 кв. м;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  минимальный отступ от красной линии – 5 м.  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Объекты обслуживания закрытой сети:  медицинский пункт (при списочной численности от 50 до 300 работающих);  фельдшерский или врачебный здравпункт (при списочной численности более 300 работающих);  организации общественного питания:  комната приема пищи (при численности работающих в смену менее 30 человек);  столовая, работающая на полуфабрикатах (при численности работающих в смену более 200 человек);  открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;  контрольно-пропускные пункты, пункты охраны, проходные. | Минимальная/максимальная площадь земельных участков и максимальный процент застройки в границах земельного участка должен соответствовать параметрам основного или условно разрешенного вида использования земельных участков.  Максимальное количество надземных этажей – не более 2.  Площадь медицинского пункта следует принимать:  12 м2 - при списочной численности от 50 до 150 работающих;  18 м2 - при списочной численности от 151 до 300 работающих. |
| площадки для мусоросборников | Минимальная/максимальная площадь земельных участков и максимальный процент застройки в границах земельного участка должен соответствовать параметрам основного или условно разрешенного вида использования земельных участков.  Максимальная высота – 30 м.  Расстояние от площадок для мусоросборников до производственных и вспомогательных помещений не менее - 30 м. |

Минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- для общественных зданий 3 м;

- для зданий производственного назначения - 5 м.

- для остальных зданий и сооружений - 1 м.

Расстояния между крайними строениями и группами строений следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных, зооветеринарных требований.

Расстояние до красной линии:

1) от Пожарных депо - 10 м (15 м - для депо I типа);

3) улиц, от общественных зданий – 3 м;

4) проездов, от общественных зданий – 3 м;

5) от контрольно-пропускных пунктов, пунктов охраны, проходных – 1 м.

6) от остальных зданий - 5 м.

Допускается блокировка зданий и сооружений, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию владельцев при новом строительстве с соблюдением технических регламентов.

Примечание (общее):

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

Размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в границах зон затопления, подтопления запрещаются.

В границах зон затопления, подтопления запрещаются:

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Размещение производственной территориальной зоны не допускается:

а) в составе рекреационных зон;

б) на землях особо охраняемых территорий, в том числе:

в первом поясе зоны санитарной охраны источников водоснабжения;

в первой зоне округа санитарной охраны курортов, если проектируемые объекты не связаны непосредственно с эксплуатацией природных лечебных средств курорта;

в водоохранных и прибрежных зонах рек, морей;

в зонах охраны памятников истории и культуры без согласования с соответствующими органами охраны памятников;

в зонах активного карста, оползней, оседания или обрушения поверхности, которые могут угрожать застройке и эксплуатации предприятий;

на участках, загрязненных органическими и радиоактивными отбросами, до истечения сроков, установленных органами санитарно-эпидемиологического надзора;

в зонах возможного катастрофического затопления в результате разрушения плотин или дамб.

При размещении производственной зоны на прибрежных участках рек и других водоемов планировочные отметки площадок предприятий должны приниматься не менее чем на 0,5 м выше расчетного наивысшего горизонта вод с учетом подпора и уклона водотока, а также нагона от расчетной высоты волны, определяемой в соответствии с требованиями по нагрузкам и воздействиям на гидротехнические сооружения. За расчетный горизонт следует принимать наивысший уровень воды с вероятностью его превышения для предприятий, имеющих народнохозяйственное и оборонное значение, один раз в 100 лет, для остальных предприятий - один раз в 50 лет, а для предприятий со сроком эксплуатации до 10 лет - один раз в 10 лет.

На территориях предприятий I - II классов и в пределах их санитарно-защитных зон не допускается размещать предприятия пищевой, легкой, медицинской, фармацевтической и других отраслей промышленности с санитарно-защитной зоной 50 - 100 м.

Не допускается расширение производственных предприятий, если при этом требуется увеличение размера санитарно-защитных зон.

Размер санитарно-защитной зоны предприятий мясной промышленности до границы животноводческих, птицеводческих и звероводческих ферм должен быть 1000 м.

При проектировании предприятий мясной промышленности на берегах рек и других водоемов общественного пользования их следует размещать ниже по течению от населенных пунктов.

Запрещается проектирование указанных предприятий на территории бывших кладбищ, скотомогильников, свалок.

Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статей 31, 32, 33, 34, 35 настоящих Правил.

П – 4. Зона предприятий, производств и объектов IV класса опасности СЗЗ-100 м.

*Зона П-4 выделена для обеспечения правовых условий формирования предприятий, производств и объектов IV класса опасности, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.*

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ | ВИДЫ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| [6.0] - Производственная деятельность. | Промышленные и коммунально-складские предприятия IV класса вредности и ниже различного профиля, с соответствующей инженерной и транспортной инфраструктурой;  Объекты складского назначения различного профиля;  Объекты технического и технологического обеспечения предприятий;  Производственно-лабораторные корпуса; | | минимальная площадь земельных участков 100 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 75%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 100 м; |
| [6.1] - Недропользование. |
| [6.2] - Тяжелая промышленность. |
| [6.2.1] - Автомобилестроительная промышленность. |
| [6.3] - Легкая промышленность. |
| [6.3.1] - Фармацевтическая промышленность. |
| [6.4] - Пищевая промышленность. |
| [6.5] - Нефтехимическая промышленность. |
| [6.6] - Строительная промышленность. |
| [6.9] - Склады. |
| [4.1] - Деловое управление | Офисы, конторы (органы управления производством); | |
| [3.9] - Обеспечение научной деятельности. | Проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации, связанные с обслуживанием предприятий; | |
| [3.1] - Коммунальное обслуживание | Объекты инженерного обеспечения и объекты вспомогательного инженерного назначения.  Котельные, водозаборы, насосные станции, трансформаторные подстанции, телефонные станции, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также здания или помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг;  сооружения связи; | | минимальная площадь земельных участков - 5 кв. м;  максимальное количество надземных этажей – 5 этажей;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| [8.3] - Обеспечение внутреннего правопорядка | Объекты гражданской обороны (убежища, противорадиационные укрытия и т.п.); объекты пожарной охраны, пожарные депо; пункты охраны порядка | |
| [3.3] – Бытовое обслуживание | Объекты обслуживания открытой сети (размещаемые на границе территорий производственных зон и жилых районов (при условии размещения необходимого расчетного количества парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) на территории участка)):  Объекты бытового обслуживания; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10/5000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%; | |
| [4.5] - Банковская и страховая деятельность. | Здания и помещения кредитно-финансовых учреждений и банков; |
| [3.2] – Социальное обслуживание. | Объекты связи;  почтовые отделения, переговорные пункты; |
| [4.9.1] - Объекты придорожного сервиса | Объекты по обслуживанию легковых автомобилей с количеством постов не более 10, шиномонтажные мастерские, мойки автомобилей до двух постов, мойки автомобилей с количеством постов от 2 до 5. | минимальная площадь земельных участков 100 кв. м;  максимальное количество надземных этажей – 2 этажа;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 10 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; | |
| АЗС для заправки легкового автотранспорта жидким и газовым топливом |
| [4.9] - Обслуживание автотранспорта | Стоянки для легковых автомобилей надземного открытого и закрытого типов, подземные автостоянки, автостоянки с пандусами (рампами) и механизированные автостоянки; гаражи. | минимальная площадь земельных участков - 80 кв. м;  максимальное количество надземных этажей – 2 этажа;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 12 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; | |
| [4.6] – Общественное питание. | Кафе, столовые, закусочные - не более 50 посадочных мест с ограничением по времени работы; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/5000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков. | |
| [3.4.1] - Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, клинические лаборатории; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10/5000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  максимальная общая площадь встроенных объектов - 150 м2.  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. | |
| [4.4] - Магазины | Магазины продовольственных, непродовольственных и смешанных товаров;  аптеки, ветаптеки; |
| [5.1] - Спорт | Здания физкультурно-оздоровительных клубов и фитнес-центров;  бассейны;  площадки для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища);  детские площадки, площадки для отдыха |
| [12.0] – Земельные участки (территории) общего пользования | Объекты улично-дорожной сети, автомобильные дороги и пешеходные тротуары в границах населенных пунктов, пешеходные переходы, набережные, скверы, бульвары, площади, проезды, малые архитектурные формы благоустройства | Минимальная/максимальная площадь земельных участков, максимальный процент застройки в границах земельного участка, предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений и минимальные отступы от границ земельных участков – без ограничений | |

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ | ВИДЫ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| [3.10.2] - Приюты для животных | Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания ветеринарных услуг в стационаре;  Объекты капитального строительства, предназначенные для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, оказания услуг по содержанию и лечению бездомных животных;  Объекты капитального строительства, предназначенные для организации гостиниц для животных; | минимальная/максимальная площадь земельного участка – 100/5000 кв. м;  - минимальные отступы от границ участка - 6 м, с учетом соблюдения требований технических регламентов;  - предельное количество этажей - 2;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%. |
| [1.17] - Питомники | Питомники; | минимальная площадь земельных участков – 100 кв. м;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  минимальный отступ от красной линии – 5 м.  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ | ПАРАМЕТРЫ |
| объекты обслуживания закрытой сети:  медицинский пункт (при списочной численности от 50 до 300 работающих);  фельдшерский или врачебный здравпункт (при списочной численности более 300 работающих);  организации общественного питания:  комната приема пищи (при численности работающих в смену менее 30 человек);  столовая работающая на полуфабрикатах (при численности работающих в смену более 200 человек);  контрольно-пропускные пункты, пункты охраны, проходные. | Минимальная/максимальная площадь земельных участков и максимальный процент застройки в границах земельного участка должен соответствовать параметрам основного или условно разрешенного вида использования земельных участков.  Максимальное количество надземных этажей – не более 2.  Площадь медицинского пункта следует принимать:  12 м2 - при списочной численности от 50 до 150 работающих;  18 м2 - при списочной численности от 151 до 300 работающих. |
| площадки для мусоросборников | Минимальная/максимальная площадь земельных участков и максимальный процент застройки в границах земельного участка должен соответствовать параметрам основного или условно разрешенного вида использования земельных участков.  Максимальная высота – 30 м.  Расстояние от площадок для мусоросборников до производственных и вспомогательных помещений не менее - 30 м. |

Минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- для общественных зданий 3 м;

- для зданий производственного назначения - 5 м.

- для остальных зданий и сооружений - 1 м.

Расстояния между крайними строениями и группами строений следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных, зооветеринарных требований.

Расстояние до красной линии:

1) от Пожарных депо - 10 м (15 м - для депо I типа);

3) улиц, от общественных зданий – 3 м;

4) проездов, от общественных зданий – 3 м;

5) от контрольно-пропускных пунктов, пунктов охраны, проходных – 1 м.

6) от остальных зданий - 5 м.

Допускается блокировка зданий и сооружений, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию владельцев при новом строительстве с соблюдением технических регламентов.

Примечание (общее):

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

Размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в границах зон затопления, подтопления запрещаются.

В границах зон затопления, подтопления запрещаются:

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Размещение производственной территориальной зоны не допускается:

а) в составе рекреационных зон;

б) на землях особо охраняемых территорий, в том числе:

в первом поясе зоны санитарной охраны источников водоснабжения;

в первой зоне округа санитарной охраны курортов, если проектируемые объекты не связаны непосредственно с эксплуатацией природных лечебных средств курорта;

в водоохранных и прибрежных зонах рек, морей;

в зонах охраны памятников истории и культуры без согласования с соответствующими органами охраны памятников;

в зонах активного карста, оползней, оседания или обрушения поверхности, которые могут угрожать застройке и эксплуатации предприятий;

на участках, загрязненных органическими и радиоактивными отбросами, до истечения сроков, установленных органами санитарно-эпидемиологического надзора;

в зонах возможного катастрофического затопления в результате разрушения плотин или дамб.

При размещении производственной зоны на прибрежных участках рек и других водоемов планировочные отметки площадок предприятий должны приниматься не менее чем на 0,5 м выше расчетного наивысшего горизонта вод с учетом подпора и уклона водотока, а также нагона от расчетной высоты волны, определяемой в соответствии с требованиями по нагрузкам и воздействиям на гидротехнические сооружения. За расчетный горизонт следует принимать наивысший уровень воды с вероятностью его превышения для предприятий, имеющих народнохозяйственное и оборонное значение, один раз в 100 лет, для остальных предприятий - один раз в 50 лет, а для предприятий со сроком эксплуатации до 10 лет - один раз в 10 лет.

На территориях предприятий I - II классов и в пределах их санитарно-защитных зон не допускается размещать предприятия пищевой, легкой, медицинской, фармацевтической и других отраслей промышленности с санитарно-защитной зоной 50 - 100 м.

Не допускается расширение производственных предприятий, если при этом требуется увеличение размера санитарно-защитных зон.

Размер санитарно-защитной зоны предприятий мясной промышленности до границы животноводческих, птицеводческих и звероводческих ферм должен быть 1000 м.

При проектировании предприятий мясной промышленности на берегах рек и других водоемов общественного пользования их следует размещать ниже по течению от населенных пунктов.

Запрещается проектирование указанных предприятий на территории бывших кладбищ, скотомогильников, свалок.

Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статей 31, 32, 33, 34, 35 настоящих Правил.

П – 5. Зона предприятий, производств и объектов V класса опасности СЗЗ-50 м.

*Зона П-5 выделена для обеспечения правовых условий формирования предприятий, производств и объектов V класса опасности, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.*

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ | ВИДЫ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| [6.0] - Производственная деятельность. | Промышленные и коммунально-складские предприятия V класса вредности с соответствующей инженерной и транспортной инфраструктурой;  Объекты складского назначения различного профиля;  Объекты технического и технологического обеспечения предприятий;  Производственно-лабораторные корпуса; | | минимальная площадь земельных участков 100 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 75%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м; |
| [6.1] - Недропользование. |
| [6.2] - Тяжелая промышленность. |
| [6.2.1] -Автомобилестроительная промышленность. |
| [6.3] - Легкая промышленность. |
| [6.3.1] - Фармацевтическая промышленность. |
| [6.4] - Пищевая промышленность. |
| [6.5] - Нефтехимическая промышленность. |
| [6.6] - Строительная промышленность. |
| [6.9] - Склады. |
| [3.9] - Обеспечение научной деятельности | Проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации, связанные с обслуживанием предприятий; | |
| [3.1] - Коммунальное обслуживание | Объекты инженерного обеспечения и объекты вспомогательного инженерного назначения.  Котельные, водозаборы, насосные станции, трансформаторные подстанции, телефонные станции, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также здания или помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг; сооружения связи; | | минимальная площадь земельных участков - 5 кв. м;  максимальное количество надземных этажей – 5 этажей;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| [8.3] - Обеспечение внутреннего правопорядка | Объекты гражданской обороны (убежища, противорадиационные укрытия и т.п.); объекты пожарной охраны, пожарные депо; пункты охраны порядка | |
| [3.3] – Бытовое обслуживание | Объекты обслуживания открытой сети (размещаемые на границе территорий производственных зон и жилых районов (при условии размещения необходимого расчетного количества парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) на территории участка)):  Объекты бытового обслуживания; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10/5000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%; | |
| [4.5] - Банковская и страховая деятельность | Здания и помещения кредитно-финансовых учреждений и банков; |
| [3.2] – Социальное обслуживание | Объекты связи, почтовые отделения, переговорные пункты; |
| [4.1] - Деловое управление | Общественные здания административного назначения;  Офисы, конторы (органы управления производством); |
| [4.9.1] - Объекты придорожного сервиса | Объекты по обслуживанию легковых автомобилей с количеством постов не более 10, шиномонтажные мастерские, мойки автомобилей до двух постов, мойки автомобилей с количеством постов от 2 до 5. | минимальная площадь земельных участков 100 кв. м;  максимальное количество надземных этажей – 2 этажа;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 5 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; | |
| АЗС для заправки легкового автотранспорта жидким и газовым топливом; |
| [4.9] - Обслуживание автотранспорта | Стоянки для легковых автомобилей надземного открытого и закрытого типов, подземные автостоянки, автостоянки с пандусами (рампами) и механизированные автостоянки; гаражи. | минимальная площадь земельных участков - 80 кв. м;  максимальное количество надземных этажей – 2 этажа;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 12 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; | |
| [4.6] – Общественное питание. | Кафе, столовые, закусочные - не более 50 посадочных мест с ограничением по времени работы; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/5000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков. | |
| [3.4.1] - Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, клинические лаборатории; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10/5000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  максимальная общая площадь встроенных объектов - 150 м2.  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. | |
| [4.4] - Магазины | Магазины продовольственных, непродовольственных и смешанных товаров;  аптеки, ветаптеки; |
| [5.1] - Спорт | здания физкультурно-оздоровительных клубов и фитнес-центров;  бассейны;  площадки для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища);  детские площадки, площадки для отдыха |
| [12.0] – Земельные участки (территории) общего пользования | Объекты улично-дорожной сети, автомобильные дороги и пешеходные тротуары в границах населенных пунктов, пешеходные переходы, набережные, скверы, бульвары, площади, проезды, малые архитектурные формы благоустройства | Минимальная/максимальная площадь земельных участков, максимальный процент застройки в границах земельного участка, предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений и минимальные отступы от границ земельных участков – без ограничений | |

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ | ВИДЫ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| [3.10.2] - Приюты для животных | Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания ветеринарных услуг в стационаре;  Объекты капитального строительства, предназначенные для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, оказания услуг по содержанию и лечению бездомных животных;  Объекты капитального строительства, предназначенные для организации гостиниц для животных; | минимальная/максимальная площадь земельного участка – 100/5000 кв. м;  - минимальные отступы от границ участка - 6 м, с учетом соблюдения требований технических регламентов;  - предельное количество этажей - 2;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%. |
| [1.17] - Питомники | Питомники; | минимальная площадь земельных участков – 100 кв. м;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  минимальный отступ от красной линии – 5 м.  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ | ПАРАМЕТРЫ |
| объекты обслуживания закрытой сети:  медицинский пункт (при списочной численности от 50 до 300 работающих);  фельдшерский или врачебный здравпункт (при списочной численности более 300 работающих);  организации общественного питания:  комната приема пищи (при численности работающих в смену менее 30 человек);  столовая работающая на полуфабрикатах (при численности работающих в смену более 200 человек);  открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;  контрольно-пропускные пункты, пункты охраны, проходные. | Минимальная/максимальная площадь земельных участков и максимальный процент застройки в границах земельного участка должен соответствовать параметрам основного или условно разрешенного вида использования земельных участков.  Максимальное количество надземных этажей – не более 2.  Площадь медицинского пункта следует принимать:  12 м2 - при списочной численности от 50 до 150 работающих;  18 м2 - при списочной численности от 151 до 300 работающих. |
| площадки для мусоросборников | Минимальная/максимальная площадь земельных участков и максимальный процент застройки в границах земельного участка должен соответствовать параметрам основного или условно разрешенного вида использования земельных участков.  Максимальная высота – 30 м.  Расстояние от площадок для мусоросборников до производственных и вспомогательных помещений не менее - 30 м. |

Минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- для общественных зданий 3 м;

- для зданий производственного назначения - 5 м.

- для остальных зданий и сооружений - 1 м.

Расстояния между крайними строениями и группами строений следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных, зооветеринарных требований.

Расстояние до красной линии:

1) от Пожарных депо - 10 м (15 м - для депо I типа);

3) улиц, от общественных зданий – 3 м;

4) проездов, от общественных зданий – 3 м;

5) от контрольно-пропускных пунктов, пунктов охраны, проходных – 1 м.

6) от остальных зданий - 5 м.

Допускается блокировка зданий и сооружений, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию владельцев при новом строительстве с соблюдением технических регламентов.

Примечание (общее):

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

Размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в границах зон затопления, подтопления запрещаются.

В границах зон затопления, подтопления запрещаются:

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Размещение производственной территориальной зоны не допускается:

а) в составе рекреационных зон;

б) на землях особо охраняемых территорий, в том числе:

в первом поясе зоны санитарной охраны источников водоснабжения;

в первой зоне округа санитарной охраны курортов, если проектируемые объекты не связаны непосредственно с эксплуатацией природных лечебных средств курорта;

в водоохранных и прибрежных зонах рек, морей;

в зонах охраны памятников истории и культуры без согласования с соответствующими органами охраны памятников;

в зонах активного карста, оползней, оседания или обрушения поверхности, которые могут угрожать застройке и эксплуатации предприятий;

на участках, загрязненных органическими и радиоактивными отбросами, до истечения сроков, установленных органами санитарно-эпидемиологического надзора;

в зонах возможного катастрофического затопления в результате разрушения плотин или дамб.

При размещении производственной зоны на прибрежных участках рек и других водоемов планировочные отметки площадок предприятий должны приниматься не менее чем на 0,5 м выше расчетного наивысшего горизонта вод с учетом подпора и уклона водотока, а также нагона от расчетной высоты волны, определяемой в соответствии с требованиями по нагрузкам и воздействиям на гидротехнические сооружения. За расчетный горизонт следует принимать наивысший уровень воды с вероятностью его превышения для предприятий, имеющих народнохозяйственное и оборонное значение, один раз в 100 лет, для остальных предприятий - один раз в 50 лет, а для предприятий со сроком эксплуатации до 10 лет - один раз в 10 лет.

На территориях предприятий I - II классов и в пределах их санитарно-защитных зон не допускается размещать предприятия пищевой, легкой, медицинской, фармацевтической и других отраслей промышленности с санитарно-защитной зоной 50 - 100 м.

Не допускается расширение производственных предприятий, если при этом требуется увеличение размера санитарно-защитных зон.

Размер санитарно-защитной зоны предприятий мясной промышленности до границы животноводческих, птицеводческих и звероводческих ферм должен быть 1000 м.

При проектировании предприятий мясной промышленности на берегах рек и других водоемов общественного пользования их следует размещать ниже по течению от населенных пунктов.

Запрещается проектирование указанных предприятий на территории бывших кладбищ, скотомогильников, свалок.

Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статей 31, 32, 33, 34, 35 настоящих Правил.

Зоны инженерной и транспортной инфраструктур:

*Земельные участки в составе зон инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для застройки объектами железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, инженерной инфраструктуры, а также объектами иного назначения согласно градостроительным регламентам.*

ИТ-1. Зона инженерной инфраструктуры.

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ | ВИДЫ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| [3.1] - Коммунальное обслуживание | Объекты инженерного обеспечения и объекты вспомогательного инженерного назначения.  Котельные, водозаборы, насосные станции, трансформаторные подстанции, телефонные станции, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также здания или помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг, сооружения связи; | минимальная площадь земельных участков - 5 кв. м;  максимальное количество надземных этажей – 5 этажей;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| [6.7] - Энергетика | Головные объекты (энергоснабжения, газоснабжения, водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, связи, телекоммуникации); | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10/10000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 100 м; |
| [6.8] - Связь |
| [7.5] – Трубопроводный транспорт |
| [11.3] – Гидротехнические сооружения | Гидротехнические сооружения; |
| [3.8] – Общественное управление | Офисы, конторы, административные службы (энергоснабжения, газоснабжения, водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, связи, телекоммуникации); | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/15000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  максимальное количество надземных этажей – 5 этажей;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м;  минимальный отступ строений от передней границы участка - без ограничений;  минимальный отступ от границ соседнего участка до строений - 1 м; |
| [4.1] – Деловое управление |

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ | ВИДЫ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| нет | нет | нет |

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ | ПАРАМЕТРЫ |
| Объекты подсобного назначения, и иные вспомогательные объекты для обслуживания и эксплуатации строений, сооружений и коммуникаций (энергоснабжения, газоснабжения, водоснабжения, канализации, теплоснабжения, связи, телекоммуникации).  контрольно-пропускные пункты, пункты охраны, проходные. | Минимальная/максимальная площадь земельных участков и максимальный процент застройки в границах земельного участка должен соответствовать параметрам основного или условно разрешенного вида использования земельных участков.  Максимальное количество надземных этажей – не более 2.  Максимальная высота-30 м. |

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 1 м.

Допускается блокировка зданий и сооружений, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию владельцев при новом строительстве с соблюдением технических регламентов.

Минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов - 5 м;

Допускается уменьшение отступа либо расположение зданий, строений и сооружений; по красной линии с учетом сложившейся градостроительной ситуации и линией застройки;

Примечание (общее):

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

Размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в границах зон затопления, подтопления запрещаются.

В границах зон затопления, подтопления запрещаются:

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статей 31, 32, 33, 34, 35 настоящих Правил.

ИТ-2. Зона транспортной инфраструктуры.

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ | ВИДЫ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| [7.2] – Автомобильный транспорт | Автобусные парки и таксопарки; автодорожные вокзалы, автостанции; остановки общественного транспорта; стоянки и иные объекты автомобильного транспорта;  Объекты по обеспечению безопасности дорожного движения Министерства внутренних дел Российской Федерации; | минимальная площадь земельных участков – 10 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м;  Минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов - 5м;  Допускается уменьшение отступа либо расположение зданий, строений и сооружений; по красной линии с учетом сложившейся градостроительной ситуации и линией застройки. |
| [7.3] – Водный транспорт | Порты, причалы, пристани, гидротехнические сооружения, объекты, необходимые для обеспечения судоходства и водных перевозок; |
| [7.4] – Воздушный транспорт | Аэродромы, вертолетные площадки, места для приводнения и причаливания гидросамолетов, объекты, необходимые для взлета и приземления (приводнения) воздушных судов, аэропорты (аэровокзалы), объекты, необходимые для посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания и обеспечения их безопасности; |
| [7.1] – Железнодорожный транспорт | Железнодорожные вокзалы, железнодорожные станции и иные объекты железнодорожного транспорта; магистрали и коммуникации железнодорожного транспорта; объекты необходимые для обеспечения железнодорожного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания; |
| [4.1] - Деловое управление | Офисы, конторы, административные службы |
| [6.9] – Склады | Промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки (связанные с функционированием объектов данной территориальной зоны); |
| [8.3] - Обеспечение внутреннего правопорядка | Объекты единой государственной системы предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций; объекты охраны правопорядка, опорные пункты полиции;  Объекты гражданской обороны (убежища, противорадиационные укрытия и т.п.); объекты пожарной охраны, пожарные депо; |
| [3.1] - Коммунальное обслуживание | Объекты инженерного обеспечения и объекты вспомогательного инженерного назначения.  Котельные, водозаборы, насосные станции, трансформаторные подстанции, телефонные станции, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также здания или помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг; сооружения связи;  Площадки для сбора твердых бытовых отходов | минимальная площадь земельных участков - 5 кв. м;  максимальное количество надземных этажей – 5 этажей;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 100 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| [3.8] - Общественное управление. | Объекты общественно-делового (офисы, конторы, общественные организации), финансового назначения; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/5000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков. |
| [4.1] - Деловое управление. |
| [4.6] – Общественное питание. | Рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары - не более 50 посадочных мест с ограничением по времени работы; |
| [3.2] - Социальное обслуживание | Службы психологической и бесплатной юридической помощи; социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат; отделения и пункты почтовой связи, телеграфной связи, переговорные пункты; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10/5000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  максимальная общая площадь встроенных объектов - 150 м2;  минимальный отступ строений от передней границы участка - без ограничений;  минимальный отступ от границ соседнего участка до строений - 1 м.  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. |
| [3.3] - Бытовое обслуживание | Производственные помещения (категорий В и Д для труда инвалидов и людей старшего возраста, в их числе: пункты выдачи работы на дом, мастерские для сборочных и декоративных работ);  приемные пункты прачечных и химчисток;  пошивочные ателье;  ремонтные мастерские бытовой техники;  мастерские по пошиву и ремонту обуви;  мастерские по ремонту часов;  парикмахерские;  бани, сауны; |
| [4.4] - Магазины | Магазины продовольственных, непродовольственных и смешанных товаров;  аптеки, ветаптеки; |
| [2.7.1] - Объекты гаражного назначения | Автостоянки боксового типа для постоянного хранения автомобилей и других транспортных средств;  Гаражи;  Стоянки для автомобилей надземного открытого и закрытого типов, гаражно-строительные кооперативы, подземные автостоянки, автостоянки с пандусами (рампами) и механизированные автостоянки. | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 18/1000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей – 2 этажа;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 5 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |
| [4.9] - Обслуживание автотранспорта |
| [4.9.1] - Объекты придорожного сервиса | Автозаправочные станции; авторемонтные и сервисные мастерские; автомойки; автостоянки; автоколонны, автобазы; парки грузового транспорта; | минимальная площадь земельных участков 100 кв. м;  максимальное количество надземных этажей – 2 этажа;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 5 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; |

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ | ВИДЫ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| нет | нет | нет |

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ | ПАРАМЕТРЫ |
| Объекты инженерной инфраструктуры и объекты вспомогательного инженерного назначения;  контрольно-пропускные пункты, пункты охраны, проходные. | Минимальная/максимальная площадь земельных участков и максимальный процент застройки в границах земельного участка должен соответствовать параметрам основного или условно разрешенного вида использования земельных участков.  Максимальное количество надземных этажей – не более 2.  Максимальная высота-30 м. |
| Площадки для мусоросборников. | Минимальная/максимальная площадь земельных участков и максимальный процент застройки в границах земельного участка должен соответствовать параметрам основного или условно разрешенного вида использования земельных участков.  Максимальная высота – 30 м.  Расстояние от площадок для мусоросборников до производственных и вспомогательных помещений не менее - 30 м. |
| Площадки для сбора твердых бытовых отходов. | Минимальная/максимальная площадь земельных участков и максимальный процент застройки в границах земельного участка должен соответствовать параметрам основного или условно разрешенного вида использования земельных участков.  Максимальная высота – 2 м.  Расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 20 м, и не более 100 м.  Общее количество контейнеров не более 5 шт. |

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 1 м.

Допускается блокировка зданий и сооружений, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию владельцев при новом строительстве с соблюдением технических регламентов.

Примечание (общее):

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

Размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в границах зон затопления, подтопления запрещаются.

В границах зон затопления, подтопления запрещаются:

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

Поднятие уровня земельного участка путем отсыпки грунта допускается при наличии письменного согласия правообладателей соседних земельных участков, подпись которых должна быть удостоверена нотариально.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статей 31, 32, 33, 34, 35 настоящих Правил.

Зоны сельскохозяйственного использования:

*Земельные участки в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах - земельные участки, занятые пашнями, многолетними насаждениями, а также зданиями, строениями, сооружениями сельскохозяйственного назначения, - используются в целях ведения сельскохозяйственного производства до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральными планами населенных пунктов и правилами землепользования и застройки.*

СХ-1. Зона сельскохозяйственных угодий.

*Зона СХ - 1 предназначена для выращивания сельхозпродукции и выделена для обеспечения правовых условий сохранения сельскохозяйственных угодий, предотвращения их занятия другими видами деятельности при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости.*

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ | ВИДЫ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| [1.2] – Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур | Здания, строения и сооружения необходимые для функционирования сельского хозяйства | Минимальный размер земельного участка – 5000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м;  минимальный отступ от границ участка - 1 м; |
| [1.3] – Овощеводство. |
| [1.4] – Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур |
| [1.5] – Садоводство |
| [1.6] – Выращивание льна и конопли |
| [1.8] – Скотоводство |
| [1.17] - Питомники | Питомники; |
| [3.1] - Коммунальное обслуживание | Объекты инженерного обеспечения и объекты вспомогательного инженерного назначения; | минимальная площадь земельных участков - 10 кв. м;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальное количество надземных этажей – 5 этажей;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 90%; |
| [12.0] – Земельные участки (территории) общего пользования | Проезды | Минимальная/максимальная площадь земельных участков, максимальный процент застройки в границах земельного участка, предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений и минимальные отступы от границ земельных участков – без ограничений |

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ | ВИДЫ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| [2.2] – Для ведения личного подсобного хозяйства | Сельские усадьбы | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 3000 /15000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 20%;  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 14 м;  минимальный отступ от границ участка - 3 м;  минимальный отступ от красной линии - 5 м; |

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ВИДЫ | | ПАРАМЕТРЫ |
| Для сельских усадеб: постройки хозяйственного назначения (летние кухни, хозяйственные постройки, кладовые, подвалы, бани, бассейны, теплицы, оранжереи, сады, огороды, навесы) индивидуального использования;  хозяйственные постройки для содержания скота и птицы, хранения кормов, инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд, а также - хозяйственные подъезды и скотопрогоны. | Минимальная/максимальная площадь земельных участков и максимальный процент застройки в границах земельного участка должен соответствовать параметрам основного или условно разрешенного вида использования земельных участков.  Максимальное количество надземных этажей – не более 2 эт. (при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних земельных участков).  Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов не менее - 5 м.  Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее - 6 м.  Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований.  Группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая. Площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 м2.  Размещение навесов должно осуществляться с учетом противопожарных требований и соблюдения нормативной продолжительности инсоляции придомовых территорий и жилых помещений.  Устройство навесов не должно ущемлять законных интересов соседних домовладельцев, в части водоотведения атмосферных осадков с кровли навесов, при устройстве навесов минимальный отступ от границы участка – 1м.  Хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках расстояние не менее 4 м.  Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.  Постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать к усадебным домам при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями, при этом помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом. | |
| Площадки для сбора твердых бытовых отходов. | Минимальная/максимальная площадь земельных участков и максимальный процент застройки в границах земельного участка должен соответствовать параметрам основного или условно разрешенного вида использования земельных участков.  Максимальная высота – 2 м.  Расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 20 м, и не более 100 м.  Общее количество контейнеров не более 5 шт. | |
| Надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики. | Минимальная/максимальная площадь земельных участков и максимальный процент застройки в границах земельного участка должен соответствовать параметрам основного или условно разрешенного вида использования земельных участков.  Максимальное количество надземных этажей – не более 1.  Расстояние от соседнего жилого дома не менее - 12 м.  Для туалетов - расстояние от красной линии не менее - 10 м.  Расстояние от границы смежного земельного участка не менее - 4 м. | |
| Объекты хранения индивидуального легкового автотранспорта | Минимальная/максимальная площадь земельных участков и максимальный процент застройки в границах земельного участка должен соответствовать параметрам основного или условно разрешенного вида использования земельных участков.  Максимальное количество надземных этажей – не более 2.  Допускается размещать по красной линии без устройства распашных ворот. Допускается делать встроенными в первые этажи жилого дома. | |

Минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- для сельской усадьбы - 3 м;

- для остальных зданий, строений, сооружений - 1 м.

Минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов - 3 м;

Расстояния между крайними строениями и группами строений следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных, зооветеринарных требований.

Режим использования территории приусадебного участка для хозяйственных целей определяется градостроительным регламентом территории с учетом социально-демографических потребностей семей, образа жизни и профессиональной деятельности, санитарно-гигиенических и зооветеринарных требований.

На территориях с застройкой усадебными домами расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.

Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. При этом этажность их не должна превышать двух этажей, при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних земельных участков.

Допускается блокировка зданий и сооружений, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию владельцев при новом строительстве с соблюдением технических регламентов.

Примечание (общее):

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в границах зон затопления, подтопления запрещаются.

В границах зон затопления, подтопления запрещаются:

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

Все здания и сооружения (за исключением объектов для которых устройство кровли конструктивно не требуется) должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений.

Поднятие уровня земельного участка путем отсыпки грунта допускается при наличии письменного согласия правообладателей соседних земельных участков, подпись которых должна быть удостоверена нотариально.

Характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц с максимально допустимой высотой ограждений 2,0 м. (кроме объектов со специальными требованиями к ограждению их территории). Допускается устройство функционально оправданных участков сплошного ограждения (в местах интенсивного движения транспорта, размещения септиков, мусорных площадок и других).

По границе с соседним земельным участком ограждения должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 м от уровня земли ограждения и высотой не более 2,0 м.

Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статей 31, 32, 33, 34, 35 настоящих Правил.

СХ-2. Зона объектов сельскохозяйственного назначения.

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ | ВИДЫ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| [1.3] - Овощеводство | Тепличные и парниковые хозяйства; | минимальная площадь земельных участков – 100 кв. м;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  минимальный отступ от красной линии – 5 м.  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |
| [1.4] - Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур | Цветочно-оранжерейные хозяйства; |
| [1.8] - Скотоводство | Объекты скотоводства (здания, сооружения, используемые для содержания и разведения сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей), производства кормов, разведения племенных животных, производства и использования племенной продукции (материала); |
| [1.9] - Звероводство | Объекты звероводства (здания, сооружения, используемые для содержания и разведения животных (ценных пушных зверей), производства, хранения и первичной переработки продукции, разведения племенных животных, производства и использования племенной продукции (материала); |
| [1.10] - Птицеводство | Объекты птицеводства (здания, сооружения, используемые для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции птицеводства); |
| [1.11] - Свиноводство | Объекты свиноводства (здания, сооружения, используемые для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции, разведения племенных животных, производства и использования племенной продукции (материала); |
| [1.12] - Пчеловодство | Объекты пчеловодства (сооружения и оборудование для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства, разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых); |
| [1.13] - Рыбоводство | Объекты рыбоводства (здания, сооружения, оборудование для осуществления разведения и (или) содержания, выращивания объектов рыбоводства (аквакультуры); |
| [1.14] - Научное обеспечение сельского хозяйства | Объекты, связанные с осуществлением научной и селекционной работы растительного и животного мира; |
| [1.15] - Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции | Здания и сооружения для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции; |
| [1.17] - Питомники | Питомники; |
| [1.18] - Обеспечение сельскохозяйственного производства. | Объекты обеспечения сельскохозяйственного производства (машинно-транспортные и ремонтные станции, ангары и гаражи для сельскохозяйственной техники, амбары, водонапорные башни, трансформаторные станции) и иное техническое оборудование, используемое для ведения сельского хозяйства;  Склады легковоспламеняющихся и горючих жидкостей и газов, склады минеральных удобрений и химических средств защиты растений, бойни, хранилища навоза и помета; |
| [6.9] - Склады | Элеваторы и продовольственные склады; |
| [8.3] - Обеспечение внутреннего правопорядка | Объекты пожарной охраны, пожарные депо; |
| [3.10.1] - Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Ветеринарные учреждения; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/1500 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  максимальное количество надземных этажей – 5 этажей;  максимальная высота зданий, строений от уровня земли -15 м; |
| [12.0] – Земельные участки (территории) общего пользования | Проезды | Минимальная/максимальная площадь земельных участков, максимальный процент застройки в границах земельного участка, предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений и минимальные отступы от границ земельных участков – без ограничений |

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ | ВИДЫ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| [2.2] – Для ведения личного подсобного хозяйства | Сельские усадьбы; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 3000 /15000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 20%;  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 14 м;  минимальный отступ от границ участка - 3 м;  минимальный отступ от красной линии - 5 м; |

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ВИДЫ | | ПАРАМЕТРЫ |
| Объекты обслуживания закрытой сети:  медицинский пункт (при списочной численности от 50 до 300 работающих);  фельдшерский или врачебный здравпункт (при списочной численности более 300 работающих);  организации общественного питания:  комната приема пищи (при численности работающих в смену менее 30 человек);  столовая работающая на полуфабрикатах (при численности работающих в смену более 200 человек);  общежития для сезонных рабочих, бригадные дома;  открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;  контрольно-пропускные пункты, пункты охраны, проходные. | | Минимальная/максимальная площадь земельных участков и максимальный процент застройки в границах земельного участка должен соответствовать параметрам основного или условно разрешенного вида использования земельных участков.  Максимальное количество надземных этажей – не более 2.  Площадь медицинского пункта следует принимать:  12 м2 - при списочной численности от 50 до 150 работающих;  18 м2 - при списочной численности от 151 до 300 работающих. |
| Машиноиспытательные станции, промысловые цеха, материальные склады, транспортные, энергетические и другие объекты, связанные с сельскохозяйственным производством (вспомогательные производства и хозяйства;  объекты инженерной инфраструктуры и объекты вспомогательного инженерного назначения; | | Минимальная/максимальная площадь земельных участков и максимальный процент застройки в границах земельного участка должен соответствовать параметрам основного или условно разрешенного вида использования земельных участков.  Максимальное количество надземных этажей – не более 2.  Максимальная высота – 30 м. |
| Площадки для сбора твердых бытовых отходов. | Минимальная/максимальная площадь земельных участков и максимальный процент застройки в границах земельного участка должен соответствовать параметрам основного или условно разрешенного вида использования земельных участков.  Максимальная высота – 2 м.  Расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 20 м, и не более 100 м.  Общее количество контейнеров не более 5 шт. | |
| Надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики. | Минимальная/максимальная площадь земельных участков и максимальный процент застройки в границах земельного участка должен соответствовать параметрам основного или условно разрешенного вида использования земельных участков.  Максимальное количество надземных этажей – не более 1.  Расстояние от соседнего жилого дома не менее - 12 м.  Для туалетов - расстояние от красной линии не менее - 10 м.  Расстояние от границы смежного земельного участка не менее - 4 м. | |

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- для сельской усадьбы - 3 м;

- для остальных зданий, строений, сооружений - 1 м.

Минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов - 3 м;

Допускается блокировка зданий и сооружений, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию владельцев при новом строительстве с соблюдением технических регламентов.

Примечание (общее):

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

Размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в границах зон затопления, подтопления запрещаются.

В границах зон затопления, подтопления запрещаются:

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Не допускается размещение сельскохозяйственных предприятий, зданий, сооружений:

на площадках залегания полезных ископаемых без согласования с органами Госгортехнадзора;

в зонах оползней, которые могут угрожать застройке и эксплуатации предприятий, зданий и сооружений;

в первом поясе зоны санитарной охраны источников водоснабжения населенных пунктов;

в первой и второй зонах округов санитарной охраны курортов;

на землях пригородных зеленых зон городских округов и городских поселений;

на земельных участках, загрязненных органическими и радиоактивными отбросами, до истечения сроков, установленных органами санитарно-эпидемиологического и ветеринарного надзора;

на землях особо охраняемых природных территорий.

Допускается размещение сельскохозяйственных предприятий, зданий и сооружений:

во втором поясе санитарной охраны источников водоснабжения населенных пунктов, кроме животноводческих и птицеводческих предприятий;

в третьей зоне округов санитарной охраны курортов, если это не оказывает отрицательного влияния на природные лечебные ресурсы и санитарное состояние курорта;

в охранных зонах особо охраняемых территорий, если это не оказывает негативное (вредное) воздействие на природные комплексы особо охраняемых природных территорий.

При размещении сельскохозяйственных предприятий, зданий и сооружений на прибрежных участках рек или водоемов планировочные отметки площадок предприятий должны приниматься не менее чем на 0,5 м выше расчетного горизонта воды с учетом подпора и уклона водотока, а также расчетной высоты волны и ее нагона.

Для предприятий, зданий и сооружений со сроком эксплуатации более 10 лет за расчетный горизонт надлежит принимать наивысший уровень воды с вероятностью его повторения один раз в 50 лет, а для предприятий со сроком эксплуатации до 10 лет - один раз в 10 лет.

Сельскохозяйственные предприятия, осуществляющие выброс в атмосферу значительного количества дыма, пыли или неприятных запахов, не допускается располагать в замкнутых долинах, котлованах, у подножия гор и на других территориях, не обеспеченных естественным проветриванием.

Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статей 31, 32, 33, 34, 35 настоящих Правил.

Зоны рекреационного назначения:

*Земельные участки в составе рекреационных зон, в том числе земельные участки, занятые городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, используются для отдыха граждан и туризма.*

Р-К. Зона объектов санаторно-курортного назначения.

*Зона предназначена для сохранения, экологически чистой окружающей среды, природных комплексов и условий (минеральные воды, лечебные грязи, рапа лиманов и озер, лечебный климат, другие природные объекты и условия) и формирования объектов, используемых при лечении и профилактики заболеваний и организации отдыха и досуга населения. Земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.*

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ | ВИДЫ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| [9.2.1] - Санаторная деятельность | Лечебно-оздоровительные лагеря, санатории, профилактории, обустройство лечебно-оздоровительных местностей (пляжи, бюветы, места добычи целебной грязи); | - минимальная площадь земельного участка - 100 кв. м;  минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, - 1 м;  - максимальная высота капитальных зданий - 25 м от планировочной отметки земли;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%. |
| [3.4.1] - Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Амбулаторно-поликлинические учреждения, медицинские кабинеты, поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, диагностические центры, клинические лаборатории; |
| [4.7] - Гостиничное обслуживание | Гостиницы, апартамент-отели; |
| [5.2.1] - Туристическое обслуживание | Пансионаты, туристические гостиницы, дома отдыха, детские лагеря; |
| [11.1] - Общее пользование водными объектами | Пляжи, причалы, пристани, здания и сооружения для размещения служб наблюдения и спасателей; |
| [5.1] - Спорт | Бассейны, теннисные корты, спортивные сооружения для занятия настольными играми, спортивные площадки, велосипедные и прогулочные дорожки; |
| [4.8] – Развлечения | Дискотеки и танцевальные площадки, аквапарки, аттракционы, игровые автоматы (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровые площадки; | минимальная площадь земельных участков – 10 кв. м;  максимальный процент застройки участка – 60%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м;  минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, - 3 м;  максимальное количество надземных этажей – 5 этажей; |
| [4.6] – Общественное питание | Летние площадки объектов общественного питания не более 50 посадочных мест; |
| [8.3] - Обеспечение внутреннего правопорядка. | Объекты гражданской обороны (убежища, противорадиационные укрытия и т.п.), объекты пожарной охраны, пожарные депо;  Пункты охраны общественного порядка; |

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ | ВИДЫ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |  |  |  |
| [3.1] - Коммунальное обслуживание | Объекты инженерного обеспечения и объекты вспомогательного инженерного назначения | минимальная площадь земельных участков - 10 кв. м;  минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 30 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |  |  |  |
| [5.4] - Причалы для маломерных судов | Яхт-клубы, лодочные и спасательные станции, общей площадью не более 1500 кв. м; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/5000 кв. м;  максимальный процент застройки участка – 60%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м;  минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м; |  |  |  |

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ | ПАРАМЕТРЫ |
| - открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей;  - административно-служебные здания;  - столовые, буфеты;  - спортивные и игровые площадки;  - объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары);  - прокат игрового и спортивного инвентаря;  - трансформаторные подстанции, распределительные пункты, тепловые пункты, котельные, насосные станции, канализационные насосные станции, локальные очистные сооружения ливневой канализации, автоматические телефонные станции, сооружения связи (кроме антенн сотовой связи);  - площадки для мусоросборников;  - общественные туалеты; | Минимальная/максимальная площадь земельных участков и максимальный процент застройки в границах земельного участка должен соответствовать параметрам основного или условно разрешенного вида использования земельных участков.  Максимальное количество надземных этажей – не более 2.  Максимальная высота 12 м. |

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- для общественных зданий - 1 м;

- для остальных зданий, строений, сооружений - 1 м.

Минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов - 3 м;

Примечание (общее):

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

Размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в границах зон затопления, подтопления запрещаются.

В границах зон затопления, подтопления запрещаются:

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статей 31, 32, 33, 34, 35 настоящих Правил.

Р-О. Зона озелененных пространств рекреационного назначения.

*Зона предназначена для сохранения природного ландшафта, экологически чистой окружающей среды, а также для организации отдыха и досуга населения. Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны Р-О только в случае, когда части территорий общего пользования переведены в установленном порядке на основании проектов планировки (установления красных линий) из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.*

*В иных случаях – применительно к частям территории в пределах данной зоны Р-О, которые относятся к территориям общего пользования, отграниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.* *Земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.*

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ | ВИДЫ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| [3.6] – Культурное развитие | Дома культуры, площадки для празднеств и гуляний; | минимальная/максимальная площадь земельного участка – 10/10000 кв. м;  минимальные отступы от границ участка - 3 м с учетом соблюдения требований технических регламентов;  максимальная высота зданий и сооружений - 5 м от планировочной отметки земли;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 20%. |
| [11.1] - Общее пользование водными объектами | Пляжи, причалы, пристани, здания и сооружения для размещения служб наблюдения и спасателей; |
| [5.1] – Спорт | Спортивные площадки, велосипедные и прогулочные дорожки;  спортзалы, залы рекреации (с бассейнами или без);  тренировочные базы |
| [4.8] – Развлечения | Дискотеки и танцевальные площадки, аквапарки, боулинг, аттракционы, игровые автоматы (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровые площадки; |
| [3.4.1] – Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Пункты оказания первой медицинской помощи; | минимальная площадь земельного участка – 10 кв. м;  минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 1 м;  максимальное количество надземных этажей – 5 этажей;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 30 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| [8.3] - Обеспечение внутреннего правопорядка | Пункты охраны общественного порядка;  Объекты гражданской обороны (убежища, противорадиационные укрытия и т.п.); объекты пожарной охраны, пожарные депо; |
| [4.4] - Магазины | Магазины продовольственных, промышленных и смешанных товаров; аптеки | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10/25000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;  максимальное количество надземных этажей – 5 этажей;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 25 м;  минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м; |
| [4.7] – Гостиничное обслуживание | Гостиницы; |
| [4.6] – Общественное питание | Кафе, закусочные, бары, рестораны не более 50 посадочных мест; |
| [3.7] - Религиозное использование | Объекты капитального строительства, предназначенные для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); | - минимальная площадь земельного участка - 100 кв. м;  - минимальные отступы от границ участка - 3 м, с учетом соблюдения требований технических регламентов;  максимальное количество надземных этажей – 4 этажей;  - максимальная высота зданий - 30 м от планировочной отметки земли;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%. |
| [3.5.1] - Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Детские ясли, детские сады; школы, лицеи, гимназии; художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400-15000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;  максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа; |
| [9.3] – Историко-культурная деятельность | Мемориальные комплексы без захоронений | минимальная площадь земельных участков – 10 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.  Максимальная высота – 15 м |
| [12.0] – Земельные участки (территории) общего пользования | Лесные массивы, лесопарки, парки, скверы, бульвары, иные зеленые насаждения.  Площади, проезды, малые архитектурные формы благоустройства | Минимальная/максимальная площадь земельных участков, максимальный процент застройки в границах земельного участка, предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений , сооружений и минимальные отступы от границ земельных участков – без ограничений |

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ | ВИДЫ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| [3.10.1] - Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Ветлечебницы без содержания животных; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 50/500 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков. |
| [3.1] - Коммунальное обслуживание | Объекты инженерного обеспечения и объекты вспомогательного инженерного назначения | минимальная площадь земельных участков - 10 кв. м;  минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, - 1 м;  максимальное количество надземных этажей – 5 этажей;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 30 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ | ПАРАМЕТРЫ |
| Открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей;  Места для пикников;  Пункты проката игрового и спортивного инвентаря;  Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары);  Площадки для мусоросборников;  Общественные туалеты; | Минимальная/максимальная площадь земельных участков и максимальный процент застройки в границах земельного участка должен соответствовать параметрам основного или условно разрешенного вида использования земельных участков.  Максимальное количество надземных этажей – не более 2.  Максимальная высота 12 м. |

Минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- для общественных зданий 3 м;

- для остальных зданий и сооружений - 1 м.

Расстояния между крайними строениями и группами строений следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных, зооветеринарных требований.

Расстояние до красной линии:

1) от Пожарных депо - 10 м (15 м - для депо I типа);

3) улиц, от общественных зданий – 3 м;

4) проездов, от общественных зданий – 3 м;

5) от контрольно-пропускных пунктов, пунктов охраны, проходных – 1 м.

6) от остальных зданий - 5 м.

Допускается блокировка зданий и сооружений на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию владельцев при новом строительстве с соблюдением технических регламентов.

Примечание (общее):

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

Размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в границах зон затопления, подтопления запрещаются.

В границах зон затопления, подтопления запрещаются:

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статей 31, 32, 33, 34, 35 настоящих Правил.

Р-ТОС. Зона объектов туризма, отдыха и спорта.

*Зона предназначена для размещения объектов туризма, отдыха и спорта, сохранения экологически чистой окружающей среды и использования существующего природного ландшафта в рекреационных целях. Земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.*

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ | ВИДЫ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| [5.1] – Спорт | Открытые и крытые стадионы, спортивные арены с трибунами и без; крытые ледовые катки; спортивные залы; бассейны; крытые теннисные корты; спортивные сооружения для занятия настольными играми; спортивно-оздоровительные, спортивные и физкультурно-оздоровительные комплексы и клубы; фитнес-клубы, тренажерные залы;  Площадки для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, теннисные корты, поля для спортивной игры, велосипедные и прогулочные дорожки); | - минимальная площадь земельного участка - 10 кв. м;  - максимальная высота капитальных зданий - 30 м от планировочной отметки земли;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%. |
| [11.1] - Общее пользование водными объектами | Пляжи, причалы, пристани, здания и сооружения для размещения служб наблюдения и спасателей; |
| [3.6] – Культурное развитие | Дома культуры, площадки для празднеств и гуляний; |
| [4.8] – Развлечения | Дискотеки и танцевальные площадки, аквапарки, боулинг, аттракционы, игровые автоматы (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровые площадки.  Ипподромы, конноспортивные комплексы с конюшней до 50 голов; |
| [3.4.1] – Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Пункты оказания первой медицинской помощи; |
| [8.3] - Обеспечение внутреннего правопорядка | Пункты охраны общественного порядка;  Объекты гражданской обороны (убежища, противорадиационные укрытия и т.п.); объекты пожарной охраны, пожарные депо; |
| [4.4] - Магазины | Магазины продовольственных, промышленных и смешанных товаров; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10/2500 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  максимальное количество надземных этажей – 5 этажей;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 25 м;  минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 1 м; |
| [4.7] – Гостиничное обслуживание | Гостиницы; |
| [4.6] – Общественное питание | Кафе, закусочные, бары, рестораны не более 50 посадочных мест; |
| [3.1] - Коммунальное обслуживание | Объекты инженерного обеспечения и объекты вспомогательного инженерного назначения | минимальная площадь земельных участков - 10 кв. м;  минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 1 м;  максимальное количество надземных этажей – 5 этажей;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 30 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| [12.0] – Земельные участки (территории) общего пользования | Лесные массивы, лесопарки, парки, скверы, бульвары, иные зеленые насаждения.  Площади, проезды, малые архитектурные формы благоустройства. | Минимальная/максимальная площадь земельных участков, максимальный процент застройки в границах земельного участка, предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений и минимальные отступы от границ земельных участков – без ограничений |

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ | ВИДЫ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| [5.5] – Поля для гольфа или конных прогулок | Места для игры в гольф или осуществления конных прогулок, со вспомогательными сооружениями; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/25000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 25 м;  минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м; |

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ | ПАРАМЕТРЫ |
| - открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей;  - административно-служебные здания;  - столовые, буфеты;  - спортивные и игровые площадки;  - объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары);  - прокат игрового и спортивного инвентаря;  - трансформаторные подстанции, распределительные пункты, тепловые пункты, котельные, насосные станции, канализационные насосные станции, локальные очистные сооружения ливневой канализации, автоматические телефонные станции, сооружения связи (кроме антенн сотовой связи);  - площадки для мусоросборников;  - общественные туалеты; | Минимальная/максимальная площадь земельных участков и максимальный процент застройки в границах земельного участка должен соответствовать параметрам основного или условно разрешенного вида использования земельных участков.  Максимальное количество надземных этажей – не более 2.  Максимальная высота 12 м. |

Минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- для общественных зданий 3 м;

- для остальных зданий и сооружений - 1 м.

Расстояния между крайними строениями и группами строений следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных, зооветеринарных требований.

Расстояние до красной линии:

1) улиц, от общественных зданий – 3 м;

2) проездов, от общественных зданий – 3 м;

3) от контрольно-пропускных пунктов, пунктов охраны, проходных – 1 м.

4) от остальных зданий - 5 м.

Допускается блокировка зданий и сооружений на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию владельцев при новом строительстве с соблюдением технических регламентов.

Примечание (общее):

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

Размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в границах зон затопления, подтопления запрещаются.

В границах зон затопления, подтопления запрещаются:

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статей 31, 32, 33, 34, 35 настоящих Правил.

Зоны специального назначения:

*В состав зон специального назначения могут включаться зоны, занятые кладбищами, крематориями, скотомогильниками, объектами размещения отходов потребления и иными объектами, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.*

СН-1. Зона кладбищ.

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ | ВИДЫ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| [12.1] - Ритуальная деятельность | Действующие кладбища, кладбища закрытые на период консервации, захоронения; крематории, мемориальные парки и комплексы; культовые здания и сооружения; | минимальный размер земельного участка – 100 кв.м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 1 м;  максимальная высота – 12 м. |
| [3.1] - Коммунальное обслуживание | Объекты инженерно-технического обеспечения (объекты сотовой связи, объекты водо-, газо-, электроснабжения и т.п.); | минимальная/максимальная площадь земельного участка – 10/1000 кв.м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%;  минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 1 м;  максимальное количество надземных этажей – 5 этажей;  максимальная высота – 12 м. |
| [4.4] - Магазины | Магазины по продаже предметов ритуального назначения; |
| [3.3] - Бытовое обслуживание | Объекты похоронного обслуживания, похоронные бюро, дома траурных обрядов; |
| [8.3] - Обеспечение внутреннего правопорядка | Объекты охраны правопорядка, опорные пункты полиции;  Объекты гражданской обороны (убежища, противорадиационные укрытия и т.п.); |
| [3.4.1] - Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Пункты первой медицинской помощи; |

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ | ВИДЫ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| [12.2] – Специальная деятельность | Скотомогильники;  полигоны захоронения неутилизируемых производственных отходов;  объекты размещения отходов потребления | минимальный/максимальный размер земельного участка – 100/40 0000 кв.м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  максимальное количество надземных этажей – 3 этажа;  Максимальная высота – 50 м;  минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, - 1 м; |

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ | ПАРАМЕТРЫ |
| автостоянки, гаражи, парковки, склады, производственные, хозяйственные и административно-бытовые объекты, (связанные с облуживанием кладбищ и захоронений), в том числе мастерские по производству похоронных принадлежностей;  общественные туалеты; | Минимальная/максимальная площадь земельных участков и максимальный процент застройки в границах земельного участка должен соответствовать параметрам основного или условно разрешенного вида использования земельных участков.  Максимальное количество надземных этажей – не более 2.  Максимальная высота 12 м.  Минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов - 5м;  Допускается уменьшение отступа либо расположение зданий, строений и сооружений; по красной линии с учетом сложившейся градостроительной ситуации и линией застройки виды разрешённого использования. |

Минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- для общественных зданий – 3 м;

- для остальных зданий и сооружений - 1 м.

Расстояния между крайними строениями и группами строений следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных, зооветеринарных требований.

Допускается блокировка зданий и сооружений, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию владельцев при новом строительстве с соблюдением технических регламентов.

Минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов - 5м;

Допускается уменьшение отступа либо расположение зданий, строений и сооружений по красной линии с учетом сложившейся градостроительной ситуации и линией застройки

Примечание (общее):

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

Размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в границах зон затопления, подтопления запрещаются.

В границах зон затопления, подтопления запрещаются:

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статей 31, 32, 33, 34, 35 настоящих Правил.

иные виды территориальных зон:

ИВ-1. Зона озеленения специального назначения.

*Зона ИВ-1 предназначена для организации охраны окружающей среды и создания защитных и охранных зон, в том числе санитарно-защитных зон, озелененных территорий, зеленых зон, лесопарковых зон и иных защитных и охранных зон изъятых из интенсивного хозяйственного использования с ограниченным режимом природопользования.*

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ | ВИДЫ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| [9.1] - Охрана природных территорий | Защитные зеленые насаждения; | минимальная площадь земельных участков – 1000 кв. м;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 10%; |
| [3.1] - Коммунальное обслуживание | Водозаборные сооружения; | минимальная площадь земельных участков - 100 кв. м;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальное количество надземных этажей – 2 этажей;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 30 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 10%; |
| [11.3] - Гидротехнические сооружения | Гидротехнические сооружения; |
| [1.12] - Пчеловодство | Объекты пчеловодства (сооружения и оборудование для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства, разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых), кроме лесопарковых зон, городских лесов; | минимальная площадь земельных участков - 100 кв. м;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 3 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 10%; |

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ | ВИДЫ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| нет | нет | нет |

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ | ПАРАМЕТРЫ |
| объекты связанные с выполнением основной функции данной зоны и размещение которых не противоречит существующему законодательству Российской Федерации; | Минимальная/максимальная площадь земельных участков и максимальный процент застройки в границах земельного участка должен соответствовать параметрам основного или условно разрешенного вида использования земельных участков.  Максимальное количество надземных этажей – не более 2.  Максимальная высота 30 м. |

Минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- для общественных зданий – 3 м;

- для остальных зданий и сооружений - 1 м.

Расстояния между крайними строениями и группами строений следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных, зооветеринарных требований.

Минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов - 5м;

Допускается уменьшение отступа либо расположение зданий, строений и сооружений по красной линии с учетом сложившейся градостроительной ситуации и линией застройки

Примечание (общее):

Должны соблюдаться требования, установленные природоохранным законодательством, законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

Размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в границах зон затопления, подтопления запрещаются.

В границах зон затопления, подтопления запрещаются:

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статей 31, 32, 33, 34, 35 настоящих Правил.