ОАО «донпроектэлектро»

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**АЛЕКСАНДРОВСКОГО**

**сельского поселения Азовского района**

**Ростовской области**

**Муниципальный контракт №1210 от 13.10.2011 г.**

(с изм. согласно Решениям Собрания депутатов

Александровского сельского поселения

от 15 мая 2014 года № 61; от 02 октября 2014г. № 73; от 07 сентября 2015г. № 95; от 12 июля 2016г. № 123;

от 03 марта 2017 года № 26

**арх. № 640-ПЗЗ-10045**

**Часть I I**

**Градостроительные регламенты**

**г. Новочеркасск**

**2011г.**

ОАО «донпроектэлектро»

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**АЛЕКСАНДРОВСКОГО**

**сельского поселения Азовского района**

**Ростовской области**

**Муниципальный контракт №1210 от 13 .10.2011 г.**

**арх. № 640-ПЗЗ-10045**

**Часть I I**

**Градостроительные регламенты**

Генеральный директор Г.И. Павлюченко

Главный инженер проекта Л.А. Гаврилова

**г. Новочеркасск**

**2011г.**

**СОДЕРЖАНИЕ**

[**Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**](#_Toc214165451)

[Статья 1. Применение градостроительных регламентов](#_Toc214165452) 6

[Статья 2. Территориальные зоны и зоны с особыми условиями использования территории](#_Toc214165453) 7

[Статья 3. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и порядок их применения](#_Toc214165454) 8

[Статья 4. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства](#_Toc214165456) 11

[Статья 5. Минимальная площадь земельного участка](#_Toc214165455) 12

[Статья 6. Минимальные отступы объектов капитального строительства от границ земельных участков](#_Toc214165456) 12

[Статья 7. Максимальные выступы за красную линию зданий, строений, сооружений](#_Toc214165457) 13

[Статья 8. Максимальная высота зданий, строений, сооружений](#_Toc214165457) 13

[Статья 9. Минимальная доля озелененной территории](#_Toc214165455) 14

[Статья 10. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта](#_Toc214165448) 16

[Статья 11. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках](#_Toc214165449) 17

[Статья 12. Максимальная высота ограждений земельных участков](#_Toc214165450) 17

[**Глава 2. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**](#_Toc214165445) **ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН**

Статья 13. Виды и состав территориальных зон 18

[[Статья 14. Зона сельскохозяйственных угодий (СХ-1)](#_Toc214165436) 19](#_Toc214165436)

Статья 15. Зона сельскохозяйственного использования (СХ-2) 20

Статья 16. Зона жилой застройки (Ж-1) 23

[Статья 17. Зона развития жилой застройки (Ж-2)](#_Toc214165446) 31

[Статья 18. Зона многофункционального назначения (ОЖ)](#_Toc214165447) 31

[Статья 19. Зона здравоохранения (ОС-1)](#_Toc214165436) 38

[Статья 20. Зона учебно-образовательного назначения (ОС-2)](#_Toc214165436) 40

[Статья 21. Зона](#_Toc214165436) спортивного назначения (ОС-3) 42

[Статья 22. Зона производственного и коммунально-складского назначения (ПК)](#_Toc214165436) 44

[Статья 23. Зона инженерно-технического обеспечения (И)](#_Toc214165436) 47

[Статья 24. Зона рекреационно-ландшафтного назначения (Р)](#_Toc214165438) 49

Статья 25. Зона парков, скверов (Р-2) …………………………………...………51

[Статья 26. Зона внешнего транспорта (Т)](#_Toc214165439) 56

[Статья 27. Зона ритуального назначения (С-1)](#_Toc214165440) 57

[Статья 28. Зона складирования и захоронения отходов, скотомогильников (С-2)](#_Toc214165438) 59

[Статья 29. Перечень зон с особыми условиями использования территорий и описание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства](#_Toc214165441) 60

[Статья 30. Ораничения использования земельных участкови объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия](#_Toc214165442) 61

[**Глава 3. КАРТА**](#_Toc214165434) **ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ " Александровского сельского поселения Азовского района Ростовской области"**

[Статья 31. Карта градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования территории Александровского сельского поселения. Масштаб 1:25000 (Приложение)](#_Toc214165441) 52

[Статья 32. Карта градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования территории с.[Александровка](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%90%D0%BB%D0%B5%D0%BA%D1%81%D0%B0%D0%BD%D0%B4%D1%80%D0%BE%D0%B2%D0%BA%D0%B0_%28%D0%90%D0%B7%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD%29). Масштаб 1:5000 (Приложение)](#_Toc214165441) 52

[Статья 33. Карта градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования территории х.[Красная Заря](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D1%80%D0%B0%D1%81%D0%BD%D0%B0%D1%8F_%D0%97%D0%B0%D1%80%D1%8F_%28%D0%90%D0%B7%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD%29). Масштаб 1:5000 (Приложение)](#_Toc214165441) 52

Статья 34. Карта градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования территории х.[Красная Поляна](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D1%80%D0%B0%D1%81%D0%BD%D0%B0%D1%8F_%D0%9F%D0%BE%D0%BB%D1%8F%D0%BD%D0%B0_%28%D0%90%D0%B7%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD%29). Масштаб 1:5000 (Приложение) 52

Статья 35. Карта градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования территории пос.[Ленинский Лесхоз](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9B%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%9B%D0%B5%D1%81%D1%85%D0%BE%D0%B7_%28%D0%90%D0%B7%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD%29). Масштаб 1:5000

Приложение) 52

Статья 36. Карта градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования территории х.[Нижняя Козинка](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%BD%D1%8F%D1%8F_%D0%9A%D0%BE%D0%B7%D0%B8%D0%BD%D0%BA%D0%B0_%28%D0%90%D0%B7%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD%29). Масштаб 1:5000

(Приложение) 53

Статья 37. Карта градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования территории х.[Христичево](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A5%D1%80%D0%B8%D1%81%D1%82%D0%B8%D1%87%D1%91%D0%B2%D0%BE). Масштаб 1:5000

(Приложение) 53

Статья 38. Карта градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования территории х.[Цыганки](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A6%D1%8B%D0%B3%D0%B0%D0%BD%D0%BA%D0%B8_%28%D0%90%D0%B7%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD%29). Масштаб 1:5000

(Приложение) 53

**ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**Статья 1. Применение градостроительных регламентов**

1.Решения, связанные с вопросами землепользования и застройки в муниципальном образовании «Александровское сельское поселение» Азовского района Ростовской области принимаются на основании установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые определяют правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

2. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- состоящие в едином государственном реестре объектов культурного наследия, вновь выявленных объектов, представляющих историко-культурную ценность, в отношении которых уполномоченными органами принимаются решения о режиме содержания, параметрах и характеристиках реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления в индивидуальном порядке (вне системы градостроительного зонирования) согласно законодательству об объектах культурного наследия;

- в границах территорий общего пользования;

- предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;

- предоставленные для добычи полезных ископаемых.

3. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытыми поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.

4. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Ростовской области или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

5. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

6. Реконструкция указанных в части 5 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентов или путем уменьшения несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

7. В случае, если использование указанных в части 5 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни и здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

**Статья 2. Территориальные зоны и зоны с особыми условиями использования территории**

1.На карте (Приложение 1) Правил выделены территориальные зоны и зоны с особыми условиями использования территорий, выделенные по условиям охраны объектов культурного наследия и по условиям охраны окружающей среды.

2.Границы территориальных зон должны отвечать требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка только одной их территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования. Один и тот же земельный участок не может находиться одновременно в двух или более территориальных зонах, выделенных на карте градостроительного зонирования.

3.Границы территориальных зон и градостроительные регламенты устанавливаются с учетом общности территориальных и параметрических характеристик недвижимости, а также требования о взаимном непричинении несоразмерного вреда друг другу рядом расположенными объектами недвижимости.

Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования устанавливаются по:

- центральным линиям магистралей, улиц, проездов;

- красным линиям;

- границам земельных участков;

- границам или осям полос отвода для коммуникаций;

- естественным границам природных объектов;

- иным границам.

4.Зоны с особыми условиями использования территорий устанавливаются с учетом требований:

- федеральных законов;

- постановлений Правительства Российской Федерации;

- технических регламентов\*

\*до принятия технических регламентов в сфере безопасности действует норма части 1 статьи 6 федерального закона «О введении в действие Градостроительного кодекса РФ» (ФЗ-191), согласно которой: «До вступления в силу в установленном порядке технических регламентов по организации территорий, размещению, проектированию, строительству и эксплуатации зданий, строений, сооружений проводится проверка соответствия проектов документов территориального планирования, документации по планировке территорий, проектной документации требованиям законодательства, нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года N 184-ФЗ "О техническом регулировании" и Градостроительному кодексу Российской Федерации»;

5. В границах зон действия ограничений отображаются установленные в соответствии с федеральными законами зоны, к которым приписаны ограничения на использование земельных участков и иных объектов недвижимости в целях охраны и рационального использования окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения, памятников культуры.

6. К земельным участкам, иным объектам недвижимости, расположенным в пределах зон ограничений, градостроительные регламенты, определенные применительно к соответствующим территориальным зонам статьей 13, применяются с учетом ограничений, описание которых содержится в статьях 28-29 настоящих Правил.

**Статья 3. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и порядок их применения**

1. Для каждого земельного участка, объекта капитального строительства разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- градостроительным регламентам настоящих Правил;

- ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;

- ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;

- иным документально зафиксированным ограничениям на использование объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

2. Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования земельного участка, объекта капитального строительства включает:

- основные виды разрешенного использования, которые, при условии соблюдения технических регламентов не могут быть запрещены;

- условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого с применением процедур публичных слушаний;

- вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

3. Для каждой территориальной зоны устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования. При соблюдении действующих нормативов допускается размещение двух и более разрешенных видов использования в пределах одного земельного участка, в том числе в пределах одного здания. При этом размещение в пределах участков жилой застройки объектов общественно-делового назначения, рассчитанных на прием посетителей допускается только в случае, если они имеют обособленные от жилой (придомовой) территории входы для посетителей, подъезды и площадки для паркования автомобилей.

4. Условно разрешенные виды использования могут быть допущены с учетом оценки влияния этих видов на функционирование объектов основных видов использования в районе зонирования. При этом доля территорий, допускаемая для объектов капитального строительства условно разрешенных видов использования, рассчитываемая по площади застройки, устанавливается для кварталов или района зонирования, если район зонирования является частью квартала, в составе разрешения на применение условно разрешенного вида использования в порядке установленном действующим законодательством.

5. Для всех объектов основных и условно разрешенных видов использования вспомогательными видами разрешенного использования являются:

- проезды общего пользования;

- объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и др.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

- автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

- благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;

- площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников;

- общественные туалеты;

- объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

- объекты временного проживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

- иные объекты, в том числе обеспечивающие безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную.

Размещение объектов вспомогательных видов разрешенного использования выбирается самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством. На территориях зон с особыми условиями использования - при условии соблюдения требований режимов соответствующих зон, установленных в соответствии с федеральным законодательством.

Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений (помещений), занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования, расположенных на территории одного земельного участка, не должна превышать 50% общей площади зданий, строений, сооружений, расположенных на территории соответствующего земельного участка, включая подземную часть.

Суммарная доля площади земельного участка, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства, не должна превышать 25% общей площади территории соответствующего земельного участка. Для всех видов объектов физкультуры и спорта (включая спортивные клубы) указанный показатель не должен превышать 10% от общей площади земельного участка.

Превышение указанных параметров должно быть обосновано расчетными показателями проектной документации.

6. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, объектов капитального строительства, имеют право по своему усмотрению выбирать и менять вид/виды использования, разрешенные для соответствующих территориальных зон при условии обязательного соблюдения требований законодательства в отношении обеспечения безопасности.

Порядок действий по реализации указанного права устанавливается применительно к случаям, когда:

- при изменении одного вида разрешенного использования на другой разрешенный вид использования затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства. В этих случаях необходимо разрешение на строительство, предоставляемое в порядке статьи 33 части I настоящих Правил;

- при изменении одного вида на другой вид разрешенного использования недвижимости не затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости. В этих случаях собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости направляет уведомление о намерении изменить вид использования недвижимости в орган архитектуры и градостроительства администрации поселения, который в установленном порядке и в установленный срок предоставляет заключение о возможности или невозможности реализации намерений заявителя без осуществления конструктивных преобразований;

- собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости запрашивает разрешение в органе архитектуры и градостроительства администрации поселения на изменение основного разрешенного вида использования на иной вид использования, требующий разрешения по специальному согласованию. В этих случаях применяются процедуры, изложенные в статье 22 части I настоящих Правил.

7. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в пределах отдельных земельных участков (электро-, водо-, газообеспечение, водоотведение, телефонизация и т.д.) являются всегда разрешенными, при условии соответствия строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности.

**Статья 4. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены в следующем составе:

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

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

- предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений;

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

- максимальные выступы за красную линию балконов, эркеров, козырьков;

- максимальные выступы за красную линию ступеней и приямков;

- максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков в границах зон жилой застройки;

- максимальное количество жилых блоков малоэтажной индивидуальной жилой застройки (для домов блокированной застройки);

- максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства размещаемых на территории земельного участка;

-минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельного участка;

- минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельного участка;

- минимальная доля озеленения земельного участка.

2. Сочетания указанных параметров и их предельные значения устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне, выделенной на карте градостроительного зонирования.

3. В пределах территориальных зон, выделенных по видам разрешенного использования, могут устанавливаться несколько подзон с различными сочетаниями параметров разрешенного строительного изменения недвижимости, но с одинаковыми списками видов разрешенного использования недвижимости.

4. Количество видов предельных параметров с установлением их значений применительно к различным территориальным зонам может увеличиваться путем внесения изменений в настоящие Правила, в том числе с использованием предложений, подготовленных на основе утвержденной документации по планировке территории.

**Статья 5. Предельные (минимальные и(или) максимальные) размеры, в том числе площади, земельных участков**

Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, предоставляемых бесплатно гражданам , имеющим трех и более детей:

1) для индивидуального жилищного строительства – от 200 м2 до 1500 м2 ;

2) для ведения личного подсобного хозяйства - от 800 м 2 до 10000 м2 ;

3) для создания крестьянского (фермерского) хозяйства:

в составе сельскохозяйственных угодий из земель сельскохозяйственного назначения – одной среднерайонной нормы, установленной для бесплатной передачи земли в собственность граждан при реорганизации сельскохозяйственных предприятий;

из земель сельскохозяйственного назначения и земель иных категорий для строительства необходимых зданий, строений и сооружений – от 2000 м2 до 10000 м2.

Предельные (минимальные и максимальные) размеры, в том числе площади, земельных участков расположенных на территории Александровского сельского поселения, определены для каждой территориальной зоны в зависимости от вида разрешенного использования.

**Статья 6. Минимальные отступы объектов капитального строительства от границ земельных участков**

1. Общие требования к минимальным отступам объектов капитального строительства от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, устанавливается для участков, расположенных во всех территориальных зонах, кроме жилых зон.

2. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений определены для каждой территориальной зоны.

3. Для дошкольных образовательных учреждений, учебных помещений общеобразовательных школ, школ-интернатов, других учреждений образования, лечебно-профилактических, санаторно-оздоровительных учреждений, учреждений социального обеспечения, имеющих юго-западную и западную ориентации световых проемов должны предусматриваться меры по ограничению избыточного теплового воздействия инсоляции.

Защита от перегрева должна быть предусмотрена не менее чем для половины игровых площадок, мест размещения игровых и спортивных снарядов и устройств, мест отдыха населения.

Ограничение избыточного теплового воздействия инсоляции помещений и территорий в жаркое время года должно обеспечиваться соответствующей планировкой и ориентацией зданий, благоустройством территорий, а при невозможности обеспечения солнцезащиты помещений ориентацией необходимо предусматривать конструктивные и технические средства солнцезащиты.

Меры по ограничению избыточного теплового воздействия инсоляции не должны приводить к нарушению норм естественного освещения помещений.

4. Здания следует размещать с отступом от красных линий. Размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции сложившейся застройки при соответствующем обосновании и согласовании с уполномоченными органами местного самоуправления.

Минимальные отступы от границ земельных участков, от красной линии застройки определены для каждой территориальной зоны.

**Статья 7. Максимальные выступы за красную линию зданий, строений, сооружений**

Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений допускаются:

- в отношении балконов, эркеров, козырьков – не более 1,5 метров.

**Статья 8. Максимальная высота зданий, строений, сооружений**

1. Максимальная высота зданий, строений, сооружений установлена Правилами с учетом:

- Генерального плана;

- границ зон охраны объектов культурного наследия;

- максимальной этажности застройки в границах территориальных зон;

- видов разрешенного использования в границах территориальных зон.

2. Требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы, шпили, аттики и баллюстрады, выходы на кровлю максимальной площадью 6 квадратных метров и высотой 2,5 метра, а также остекленные световые фонари, максимальной высотой 2,5 метра.

3. Максимальная высота зданий, строений, сооружений в составе градостроительных регламентов установлена в метрах по вертикали относительно дневной поверхности земли. При этом дневная поверхность земли определяется как высотная отметка поверхности грунта, зафиксированная в балтийской системе координат до начала инженерных работ, при разработке документации по планировке территории с отображением отметок на схеме вертикальной планировки и инженерной подготовки территории.

4. Местоположение локальных увеличений предельной высоты зданий, строений, сооружений подлежит уточнению в составе документации по планировке территории. При этом локальные увеличения предельной высоты зданий, строений, сооружений могут располагаться:

- по фронту застройки квартала: на пересечении транспортных магистралей, в угловых частях квартала, в центральной части линии застройки квартала.

**Статья 9. Минимальная доля озелененной территории**

1. К озелененным территориям, требуемым градостроительными регламентами к размещению на земельных участках, относятся части участков, которые не застроены и не используются (не предназначены для использования) под проезжую часть, парковку или тротуар и при этом покрыты зелеными насаждениями (цветники, газоны, кустарник, высокоствольные растения и т.п.), водоемами, пляжами, детскими и спортивными площадками.

2. Озелененная территория может быть оборудована следующими объектами:

- площадками для отдыха взрослых, детскими площадками;

- открытыми спортивными площадками;

- площадками для выгула собак;

- грунтовыми пешеходными дорожками;

- другими подобными объектами.

Площадь, занимаемая указанными объектами не должна превышать 50% площади озелененной территории.

3. При совмещении на одном участке видов использования с различными требованиями к озеленению, минимальный размер озелененных территорий рассчитывается применительно к частям участка, выделяемым как земельные доли разных видов использования, пропорционально общей площади зданий или помещений разного назначения.

4. Требования к размерам и озеленению санитарно-защитных зон следует принимать в соответствии с техническими регламентами, СанПиНами и иными действующими нормативными техническими документами.

5. Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков на территории всех зон, за исключением перечисленных в пункте 4 настоящей статьи, приведена в таблице 1.

Таблица 1

**Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №  п/п | Вид использования | Минимальная площадь  озелененных территорий |
| 1 | Многоквартирные жилые дома\* | 23 кв.м на 100 кв.м общей площади квартир в объекте капитального строительства на участке |
| 2 | Сады, скверы, бульвары | 95% территории земельного участка при площади участка менее 1 га;  90% - при площади от 1 до 5 га;  85% - при площади от 5 до 20 га;  80% - при площади свыше 20 га |
| 3 | Парки | 95% территории земельного участка при площади участка менее 1 га;  90% - при площади от 1 до 5 га;  80% - при площади от 5 до 20 га;  70% - при площади свыше 20 га |
| 4 | Комплексы аттракционов, луна-  парков, аквапарков | 0% территории земельного участка при площади участка менее 1 га;  10% - при площади от 1 до 5 га;  20% - при площади от 5 до 20 га;  30% - при площади свыше 20 га |
| 5 | Больничные учреждения, санаторно-курортные учреждения, объекты социального обеспечения, объекты для оздоровительных целей | 60% территории земельного участка |
| 6 | Объекты дошкольного, начального и среднего общего образования | 50% территории земельного участка |
| 7 | Индивидуальные жилые дома, дачи, объекты среднего профессионального образования; объекты физической культуры и спорта, включая спортивные клубы; объекты ритуальной деятельности | 40% территории земельного участка |
| 8 | Прочие, за исключением объектов коммунального хозяйства, объектов сельскохозяйственного использования, объектов транспорта | 15% территории земельного участка |
| 9 | Объекты коммунального хозяйства, объекты сельскохозяйственного использования, объекты транспорта | Не нормируется |

\* - нормативная минимальная площадь озелененной территории в квартале складывается из площади зеленых насаждений общего пользования и площадей озелененных территорий на земельных участках.

**Статья 10. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта**

1. Система организации хранения индивидуального автотранспорта может предусматривать:

- хранение в капитальных гаражах - стоянках (наземных, подземных, встроенных и пристроенных);

- хранение в гаражах - стоянках из сборно-разборных конструкций (объект движимого имущества);

- временное хранение на открытых охраняемых и неохраняемых стоянках.

2. Площади машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта определяются:

- из расчета 25 кв.м на 1 автомобиль (с учетом проездов);

- при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов и продольном расположении автомобилей - 18,0 кв.м на автомобиль.

3. В случае совмещения на земельном участке двух и более видов использования минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального транспорта определяется на основе долей каждого из видов использования в общей площади земельного участка.

4. Машино-места для хранения индивидуального автотранспорта могут размещаться на отведенном земельном участке или на стоянках-спутниках, расположенных в пределах квартала и предназначенных для размещения гаражей и автостоянок. За пределами земельного участка может быть размещено не более 50% необходимых машино-мест. При проектировании стоянок-спутников предусматривается их удаленность:

- для жилых домов в пределах пешеходной доступности не более 500 метров;

- для жилых домов, возводимых в рамках программ развития застроенных территорий – в пределах пешеходной доступности не более 1500 метров;

- для прочих – на примыкающих земельных участках.

Размещение за пределами земельного участка основного объекта части машино-мест в документации по планировке территории должно быть обосновано наличием необходимого количества машино-мест или территории для их размещения в границах квартала.

5. Минимальное количество машино-мест для временного хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков приведено в таблице 2.

Таблица 2

**Минимальное количество машино-мест для временного хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Вид использования | Минимальное количество машино-мест |
| 1 | Индивидуальные жилые дома, дачи | 1 машино-место на земельный участок |
| 2 | Многоквартирные дома | 1 машино-место на 80 кв.м общей площади жилого дома |
| 3 | Объекты дошкольного, начального и среднего общего образования | 1 машино-место на 5 работников |
| 4 | Объекты обслуживающей, административной, общественной, производственной деятельности, в том числе рассчитанные на прием посетителей | 1 машино-место на 5 работников в максимальную смену, а также 1 машино-место на 10 единовременных посетителей при их максимальном количестве |
| 5 | Объекты физической культуры и спорта | 1 машино-место на 10 единовременных посетителей (включая зрителей) при их максимальном количестве |
| 6 | Больничные, санаторно-курортные учреждения, объекты социального обеспечения | 1 машино-место на 20 койко-мест, а также 1 машино-место на 5 работников |
| 7 | Объекты для оздоровительных целей (кемпинги, базы отдыха) | 1 машино-место на 1 гостиничный номер |

**Статья 11. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках**

1. Площадь мест на погрузочно-разгрузочной площадках определяется из расчета 60 кв.м на одно место.

2. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков определяется из расчета одно место для объектов общей площадью от 100 кв.м до 1500 кв.м и плюс одно место на каждые дополнительные 1500 кв.м общей площади объектов для объектов торговли, объектов общественного питания, промышленных объектов, для предприятий по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельхозпроизводства.

**Статья 12. Максимальная высота ограждений земельных участков**

1. Максимальная высота ограждений земельных участков устанавливается для земельных участков жилой застройки.

2. Максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки:

- вдоль транспортных магистралей – 2.0 метра;

- вдоль улиц и проездов – 1.8 метра;

- между соседними участками застройки – 1.8 метров без согласования со смежными землепользователями. Более 1.8 метров по согласованию со смежными землепользователями. Для участков жилой застройки высота 1.8 метров может быть превышена при условии, что это не нарушает объемно-пространственных характеристик окружающей застройки и ландшафта, норм инсоляции и естественной освещенности.

3. Ограждения вдоль транспортных магистралей должны быть согласованы.

**ГЛАВА 2. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН**

**Статья 13. Виды и состав территориальных зон**

СХ-1 ЗОНА СЕЛЬКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ УГОДИЙ

СХ-2 ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Ж-1 ЗОНА ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

Ж-2 ЗОНА РАЗВИТИЯ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

ОЖ ЗОНА МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

ОС-1 ЗОНА ЗДРАВООХРАНЕНИЯ

ОС-2 ЗОНА УЧЕБНО-ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

ОС-3 ЗОНА СПОРТИВНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

ПК ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННОГО И КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ

И ЗОНА ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

Р-1 ЗОНА РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Р-2 ЗОНА ПАРКОВ, СКВЕРОВ

Т ЗОНА ВНЕШНЕГО ТРАНСПОРТА

С-1 ЗОНА РИТУАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

С-2 ЗОНА СКЛАДИРОВАНИЯ, ЗАХОРОНЕНИЯ ОТХОДОВ И СКОТОМОГИЛЬНИКОВ

С-3 ЗОНА ЗЕЛЕНЫХ НАСАЖДЕНИЙ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

**Статья 14. Зона сельскохозяйственных угодий (СХ-1)**

**1.** Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА |
| Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур  Овощеводство  Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур  Садоводство  Пашни  Сенокосы  Пастбища  Залежи | Предельные (минимальные и максимальные размеры земельных участков (в т.ч. площадь) – не нормируются.  Минимальные отступы от границ земельных участков – не нормируются.  Предельное количество этажей – не нормируется.  Предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется. | Градостроительные регламенты не устанавливаются для территорий сельскохозяйственных угодий.  **Сельскохозяйственную деятельность осуществлять без права возведения объектов капитального строительства**  Осуществлять производство сельскохозяйственной продукции способами, обеспечивающими воспроизводство плодородия земель сельскохозяйственного назначения, а также исключающими или ограничивающими неблагоприятное воздействие такой деятельности на окружающую природную среду  Соблюдать стандарты, нормы, нормативы, правила и регламенты проведения агротехнических, агрохимических, мелиоративных, фитосанитарных и противоэрозионных мероприятий  Предоставлять в установленном порядке в соответствующие органы исполнительной власти сведения об использовании агрохимикатов и пестицидов  Содействовать проведению почвенного, агрохимического, фитосанитарного и эколого-токсикологического обследования земель  Информировать соответствующие органы исполнительной власти о фактах деградации земель и загрязнения почв на земельных участках, находящихся во владении или пользовании |

**2.** Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: не устанавливаются

**3.** Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства: не устанавливаются

**Статья 15. Зона сельскохозяйственного использования (СХ-2)**

**1.** Основные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитально строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА |
| Для ведения личного подсобного хозяйства на приусадебных участках  Ведение дачного хозяйства  Ведение садоводства | Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков – не нормируются.  Предельная (минимальная и максимальная) площадь земельных участков:  для ведения личного подсобного хозяйства -  от 400 кв.м до 10 000 кв.м;  для ведения дачного хозяйства, садоводства - от 600 кв.м до 1200 кв.м    Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков (площадь), предоставляемых бесплатно гражданам , имеющих трех и более детей:  для ведения личного подсобного хозяйства от 800 кв.м до 10000 кв.м;    Предельные (минимальные и максимальные) размеры( в том числе площадь) земельных участков прочих видов разрешенного использования не нормируются.    Максимальный класс опасности по санитарной классификации объектов капитального строительства – IV  Минимальные отступы от границ земельных участков:  1) от красной линии улицы – 5 м;  2) от красной линии проезда – 3 м;  3) от границы соседнего участка:  - до индивидуального, блокированного и секционного жилого дома – 3 м;  - до постройки для содержания скота и птицы – 4м;  - до других построек – 1 м;  - до стволов высокорослых деревьев – 4м;  - до стволов среднерослых деревьев – 2м;  - до кустарников – 1м.  Предельное количество этажей – 3.  Предельная высота зданий, строений, сооружений (до конька скатной кровли) – 14,0 м  Максимальный процент застройки в границах земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства на приусадебных участках- 60%  Максимальный процент застройки в границах земельного участка для дачного хозяйства - 30%  Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков жилых домов, дач - 40%  Минимальное количество машино-мест для временного хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков жилой застройки, дач - 1 машино-место на земельный участок | На территориях с застройкой усадебными, одно-, двухквартирными домами 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.  В районах индивидуальной жилой, садовой, дачной застройки в строящихся (реконструируемых) домах размещение окон, балконов, лоджий в сторону соседних домовладений ближе 3 м от межи, как правило, не допускается.  Максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки:  - вдоль транспортных магистралей – 2м;  - вдоль улиц и проездов – 1,8 м;  - между соседними участками застройки – 1,8 м без согласования со смежными землепользователями. Более 1,8 м по согласованию со смежными землепользователями.  Для участков жилой застройки высота 1,8 м может быть превышена при условии, что это не нарушает объемно-пространственных характеристик окружающей застройки и ландшафта, норм инсоляции и естественной освещенности.  Ведение садоводства подразумевает размещение садового дома, предназначенного для отдыха и не подлежащего разделу на квартиры; размещение хозяйственных строений и сооружений |
| Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках  Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства  Животноводство  Скотоводство  Звероводство  Птицеводство  Свиноводство  Пчеловодство  Питомники  Садоводство  Пашни  Сенокосы  Пастбища  Научное обеспечение сельского хозяйства  Хранение и переработка сельско- хозяйственной продукции  Обеспечение сельско- хозяйственного производства | Предельная (минимальная и максимальная) площадь земельных участков  для ведения личного подсобного хозяйства -  от 400 кв.м до 10 000 кв.м  Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков остальных видов использования (в т.ч. площадь) – не нормируются  Минимальные отступы от границ земельных участков – не нормируются.  Предельное количество этажей – не нормируется.  Предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется. | Осуществлять производство сельскохозяйственной продукции способами, обеспечивающими воспроизводство плодородия земель сельскохозяйственного назначения, а также исключающими или ограничивающими неблагоприятное воздействие такой деятельности на окружающую природную среду  Соблюдать стандарты, нормы, нормативы, правила и регламенты проведения агротехнических, агрохимических, мелиоративных, фитосанитарных и противоэрозионных мероприятий  Предоставлять в установленном порядке в соответствующие органы исполнительной власти сведения об использовании агрохимикатов и пестицидов  Содействовать проведению почвенного, агрохимического, фитосанитарного и эколого-токсикологического обследования земель  Информировать соответствующие органы исполнительной власти о фактах деградации земель и загрязнения почв на земельных участках, находящихся во владении или пользовании |
| Для создания защитных насаждений  Коммунальное обслуживание  Объекты инженерной и транспортной инфраструктур | Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков (в т.ч. площадь) – не нормируются  Минимальные отступы от границ земельных участков – не нормируются.  Предельное количество этажей – не нормируется.  Предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется. |  |

**2**. Вспомогательные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства: не устанавливаются.

**3.** Условно разрешённые виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства: не устанавливаются.

**Статья 16. Зона жилой застройки (Ж-1)**

**1.** Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА |
| Для индивидуального жилищного строительства  Для ведения личного подсобного хозяйства  на приусадебных участках  Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков – не нормируются.  Предельная (минимальная и максимальная) площадь земельных участков:  для индивидуального жилищного строительства  от 600 кв.м до 1500 кв.м.  для ведения личного подсобного хозяйства  от 400 кв.м до 10 000 кв.м.    Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков (площадь), предоставляемых бесплатно гражданам, имеющих трех и более детей:  для ведения личного подсобного хозяйства от 800 кв.м до 10000 кв.м;  для индивидуального жилищного строительства от 200 кв.м до 1500 кв.м  Для малоэтажных многоквартирных домов - минимальные и(или) максимальные размеры земельных участков – не нормируются  Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков прочих видов разрешенного использования не нормируются.  Минимальные отступы от границ земельных участков:  1) от красной линии улицы – 5 м;  2) от красной линии проезда – 3 м;  3) от границы соседнего участка:  - до индивидуального, блокированного и секционного жилого дома – 3 м;  - до постройки для содержания скота и птицы – 4м;  - до других построек – 1 м;  - до стволов высокорослых деревьев – 4м;  - до стволов среднерослых деревьев – 2м;  - до кустарников – 1м.  Предельное количество этажей – 3.  Предельная высота зданий, строений, сооружений (до конька скатной кровли) – 14 м.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50%.  Минимальный процент озелененной территории земельных участков жилых домов - 40%. | Ограждение земельных участков со стороны красных линий улиц должно быть единообразным, как минимум, на протяжении одного квартала.  Максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки:  - вдоль транспортных магистралей – 2м;  - вдоль улиц и проездов – 1,8 м;  - между соседними участками застройки – 1,8 м без согласования со смежными землепользователями. Более 1,8 м по согласованию со смежными землепользователями. Для участков жилой застройки высота 1,8 м может быть превышена при условии, что это не нарушает объемно-пространственных характеристик окружающей  застройки и ландшафта, норм инсоляции и естественной освещенности.    Не допускается размещение хозяйственных построек, вспомогательных строений со стороны красных линий улиц, за исключением гаражей  На территориях с застройкой усадебными, одно-, двухквартирными домами 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.  В районах индивидуальной жилой, садовой, дачной застройкии в строящихся (реконструируемых) домах размещение окон, балконов, лоджий в сторону соседних домовладений ближе 3 м от межи, как правило, не допускается.  Постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать к индивидуальным и малоэтажным 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  В пределах участка запрещается размещение автостоянок для грузового транспорта.  Не допускается размещать специализированные магазины строительных материалов, магазины с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов, также предприятий бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту обуви).  На землях общего пользования не допускается ремонт автомобилей, складирование строительных материалов, хозяйственного инвентаря.  Не допускается размещать со стороны улицы вспомогательные строения, за исключением гаражей.  Размещение бань и саун допускается при условии канализования стоков  Допускается блокировка индивидуальных жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований  Хозяйственные площадки предусматриваются на приусадебных участках (кроме площадок для мусоросборников, размещаемых из расчета 1 контейнер на 10-15 домов) |
| Коммунальное обслуживание  Объекты инженерной и транспортной инфраструктур | Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков (в т.ч. площадь) – не нормируются  Минимальные отступы от границ земельных участков – не нормируются.  Предельное количество этажей – не нормируется.  Предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется. |  |

**2.** Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА |
| Объекты торгового назначения  Объекты социально-бытового назначения  Спорт  Объекты культурно-досугового назначения  Объекты общеобразовательного назначения  Объекты административно-делового назначения  Объекты общественного питания  Объекты здравоохранения  Объекты культового и религиозного назначения  Объекты временного пребывания граждан (гостиницы, кемпинги, мотели и иные подобные объекты) | Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков ( в том числе площадь) не нормируются.  Минимальные отступы от границ земельных участков объектов учебно-образовательного назначения:  1) от красной линии улицы – 10 м;  2) от красной линии проезда – 10 м;  3) от границы соседнего участка – 6 м.  Минимальные отступы от границ земельных участков прочих видов использования - 6м.  Предельное количество этажей - 3.  Предельная высота зданий, строений, сооружений не нормируется.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка -  70%  Минимальное количество машино-мест для временного хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков:  - 1 машино-место на 5 работников в максимальную смену;  - 1 машино-место на 10 единовременных посетителей при их максимальном количестве (кроме объектов учебно-образовательного назначения). | Ограждение земельных участков со стороны красных линий улиц должно быть единообразным, как минимум, на протяжении одного квартала.  Не допускается размещение хозяйственных построек со стороны красных линий улиц, за исключением гаражей  В пределах участка запрещается размещение автостоянок для грузового транспорта.  Не допускается размещать  специализированные магазины строительных материалов, магазины с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов, также предприятий бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту обуви).  На землях общего пользования не допускается ремонт автомобилей, складирование строительных материалов, хозяйственного инвентаря.  Не допускается размещать со стороны улицы вспомогательные строения, за исключением гаражей.  Размещение бань и саун допускается при условии канализования стоков |
| Объекты хозяйственного назначения | Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков (в т.ч. площадь) – не нормируются  Минимальные отступы от границ земельных участков – 1м.  Предельное количество этажей – 1.  Предельная высота зданий, строений, сооружений – 5м (до конька).  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется. | Отдельно стоящие объекты.  Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках при условии взаимного согласия собственников жилых домов  При возведении хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1м от границы соседнего участка, следует скат крыши и водоотвод ориентировать на свой участок |
| Объекты хранения индивидуального автотранспорта вместимостью не более 2 машино-мест | Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков (в т.ч. площадь) – не нормируются  Минимальные отступы от границ земельных участков – 1м.  Предельное количество этажей – 1.  Предельная высота зданий, строений до верха плоской кровли - 3,2м, до конька скатной кровли - 4,5м.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется.  Площадь на одно машино-место не более 30кв.м | Отдельно стоящие, пристроенные к жилым домам  На территориях с застройкой усадебными, одно-, двухквартирными домами расстояние от гаража до окон жилых комнат жилого дома, расположенного на соседнем земельном участке, должно быть не менее 6 м. |
| Коммунальное обслуживание  Объекты инженерной и транспортной инфраструктур  Объекты инженерно-технического обеспечения.  Элементы благоустройства и озеленения | Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков (в т.ч. площадь) не нормируются  Минимальные отступы от границ земельных участков не нормируются  Предельное количество этажей – 1.  Предельная высота зданий, строений, сооружений не нормируется.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка  не нормируется. |  |
| Стоянки (парковки) автомобилей | Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков (в т.ч. площадь) не нормируются  Минимальные отступы от границ земельных участков не нормируются  Предельное количество этажей не нормируется  Предельная высота зданий, строений, сооружений не нормируется.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется | Расчет стоянок автомобилей:  1 машино-место на 20 койко-мест, а также 1 машино-место на 5 работников |

**3.** Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА |
| Объекты торгового назначения  Объекты социально-бытового назначения  Спорт  Объекты культурно-досугового назначения  Объекты административно-делового назначения  Объекты общественного питания  Объекты здравоохранения  Объекты культового и религиозного назначения | Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков (в т.ч. площадь) не нормируются  Минимальные отступы от границ земельных участков  -6м.  Предельное количество этажей – 3.  Предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 70%  Минимальное количество машино-мест для временного хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков:  - 1 машино-место на 5 работников в максимальную смену;  - 1 машино-место на 10 единовременных посетителей при их максимальном количестве | Ограждение земельных участков со стороны красных линий улиц должно быть единообразным, как минимум, на протяжении одного квартала.  Не допускается размещение хозяйственных построек со стороны красных линий улиц, за исключением гаражей  В пределах участка запрещается размещение автостоянок для грузового транспорта.  Не допускается размещать  специализированные магазины строительных материалов, магазины с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов, также предприятий бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту обуви).  На землях общего пользования не допускается ремонт автомобилей, складирование строительных материалов, хозяйственного инвентаря.  Не допускается размещать со стороны улицы вспомогательные строения, за исключением гаражей.  Размещение бань и саун допускается при условии канализования стоков |
| Объекты хранения индивидуального автотранспорта вместимостью не более 2 машино-мест | Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков (в т.ч. площадь) – не нормируются  Минимальные отступы от границ земельных участков – 1м.  Предельное количество этажей – 1.  Предельная высота зданий, строений до верха плоской кровли - 3,2м, до конька скатной кровли - 4,5м.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется.  Площадь на одно машино-место не более 30кв.м | Отдельно стоящие, пристроенные к жилым домам  На территориях с застройкой усадебными, одно-, двухквартирными домами расстояние от гаража до окон жилых комнат жилого дома, расположенного на соседнем земельном участке, должно быть не менее 6 м. |
| Стоянки (парковки) автомобилей | Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков (в т.ч. площадь) не нормируются  Минимальные отступы от границ земельных участков не нормируются  Предельное количество этажей не нормируется  Предельная высота зданий, строений, сооружений не нормируется.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется | Расчет стоянок автомобилей:  1 машино-место на 20 койко-мест, а также 1 машино-место на 5 работников |
| Объекты обслуживания автомобильного транспорта (автомобильные мойки, станции технического обслуживания и иные подобные объекты) | Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков (в т.ч. площадь) – не нормируются  Минимальные отступы от границ земельных участков – 3м.  Предельное количество этажей – 3.  Предельная высота зданий, строений до верха плоской кровли - 3,2м, до конька скатной кровли - 4,5м.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется. |  |

**Статья 17. Зона развития жилой застройки (Ж-2)**

**1.** Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА |
| Объекты инженерно-технического обеспечения  Коммунальное обслуживание | Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков (в т.ч. площадь) не нормируются  Минимальные отступы от границ земельных участков не нормируются  Предельное количество этажей – 1.  Предельная высота зданий, строений, сооружений не нормируется.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка  не нормируется. | Для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов капитального строительства осуществляется подготовка проекта планировки. |

**2.** Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: не устанавливаются

**3.** Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства: не устанавливаются

**Статья 18. Зона многофункционального назначения (ОЖ)**

**1.** Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА |
| Объекты административно-делового назначения  Объекты учебно-образовательного назначения  Объекты торгового назначения  Объекты общественного питания  Объекты социально-бытового назначения  Объекты культурно-досугового назначения  Объекты временного пребывания граждан (гостиницы, кемпинги, мотели и иные подобные объекты)  Объекты культового и религиозного назначения | Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков ( в том числе площадь) не нормируются.  Минимальные отступы от границ земельных участков объектов учебно-образовательного назначения:  1) от красной линии улицы – 10 м;  2) от красной линии проезда – 10 м;  3) от границы соседнего участка – 6 м.  Минимальные отступы от границ земельных участков прочих видов использования - 6м.  Предельное количество этажей - 3.  Предельная высота зданий, строений, сооружений не нормируется.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка -  70%  Минимальное количество машино-мест для временного хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков:  - 1 машино-место на 5 работников в максимальную смену;  - 1 машино-место на 10 единовременных посетителей при их максимальном количестве (кроме объектов учебно-образовательного назначения). | Ограждение земельных участков со стороны красных линий улиц должно быть единообразным, как минимум, на протяжении одного квартала.  Не допускается размещение хозяйственных построек со стороны красных линий улиц, за исключением гаражей  В пределах участка запрещается размещение автостоянок для грузового транспорта.  Не допускается размещать  специализированные магазины строительных материалов, магазины с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов, также предприятий бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту обуви).  На землях общего пользования не допускается ремонт автомобилей, складирование строительных материалов, хозяйственного инвентаря.  Не допускается размещать со стороны улицы вспомогательные строения, за исключением гаражей.  Размещение бань и саун допускается при условии канализования стоков |
| Для индивидуального жилищного строительства  Для ведения личного подсобного хозяйства на приусадебных участках  Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков – не нормируются.  Предельная (минимальная и максимальная ) площадь земельных участков:  для индивидуального жилищного строительства:  от 600 кв.м до 1500 кв.м..  для ведения личного подсобного хозяйства:  от 400 кв.м до 10 000 кв.м.    Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков (площадь), предоставляемых бесплатно гражданам , имеющих трех и более детей:  для ведения личного подсобного хозяйства от 800 кв.м до 10000 кв.м;  для индивидуального жилищного строительства от 200 кв.м до 1500 кв.м  Для малоэтажных многоквартирных домов - минимальные и(или) максимальные размеры земельных участков – не нормируются  Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков прочих видов разрешенного использования не нормируются.  Минимальные отступы от границ земельных участков:  1) от красной линии улицы – 5 м;  2) от красной линии проезда – 3 м;  3) от границы соседнего участка:  - до индивидуального, блокированного и секционного жилого дома – 3 м;  - до постройки для содержания скота и птицы – 4м;  - до других построек – 1 м;  - до стволов высокорослых деревьев – 4м;  - до стволов среднерослых деревьев – 2м;  - до кустарников – 1м.  Предельное количество этажей – 3.  Предельная высота зданий, строений, сооружений (до конька скатной кровли) – 14 м.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50%.  Минимальный процент озелененной территории земельных участков жилых домов - 40%. | Ограждение земельных участков со стороны красных линий улиц должно быть единообразным, как минимум, на протяжении одного квартала.  Не допускается размещение хозяйственных построек со стороны красных линий улиц, за исключением гаражей  В пределах участка запрещается размещение автостоянок для грузового транспорта.  Не допускается размещать специализированные магазины строительных материалов, магазины с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов, также предприятий бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту обуви).  На землях общего пользования не допускается ремонт автомобилей, складирование строительных материалов, хозяйственного инвентаря.  Не допускается размещать со стороны улицы вспомогательные строения, за исключением гаражей.  Размещение бань и саун допускается при условии канализования стоков  Допускается блокировка индивидуальных жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требования  Хозяйственные площадки предусматриваются на приусадебных участках (кроме площадок для мусоросборников, размещаемых из расчета 1 контейнер на 10-15 домов) |
| Объекты обслуживания автомобильного транспорта (автомобильные мойки, станции технического обслуживания и иные подобные объекты) | Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков (в т.ч. площадь) – не нормируются  Минимальные отступы от границ земельных участков – 3м.  Предельное количество этажей – 3.  Предельная высота зданий, строений до верха плоской кровли - 3,2м, до конька скатной кровли - 4,5м.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется. |  |
| Коммунальное обслуживание  Объекты инженерной и транспортной инфраструктур | Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков (в т.ч. площадь) не нормируются  Минимальные отступы от границ земельных участков не нормируются  Предельное количество этажей – 1.  Предельная высота зданий, строений, сооружений не нормируется.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка  не нормируется. |  |

**2.** Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Объекты хозяйственного назначения | Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков (в т.ч. площадь) – не нормируются  Минимальные отступы от границ земельных участков – 1м.  Предельное количество этажей – 1.  Предельная высота зданий, строений, сооружений – 5м (до конька).  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется. | Отдельно стоящие объекты.  Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках при условии взаимного согласия собственников жилых домов  При возведении хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1м от границы соседнего участка, следует скат крыши и водоотвод ориентировать на свой участок |
| Объекты хранения индивидуального автотранспорта вместимостью не более 2 машино-мест | Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков (в т.ч. площадь) – не нормируются  Минимальные отступы от границ земельных участков – 1м.  Предельное количество этажей – 1.  Предельная высота зданий, строений до верха плоской кровли - 3,2м, до конька скатной кровли - 4,5м.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется.  Площадь на одно машино-место не более 30кв.м | Отдельно стоящие, пристроенные к жилым домам  На территориях с застройкой усадебными, одно-, двухквартирными домами расстояние от гаража до окон жилых комнат жилого дома, расположенного на соседнем земельном участке, должно быть не менее 6 м. |
| Элементы благоустройства и озеленения | Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков (в т.ч. площадь) не нормируются  Минимальные отступы от границ земельных участков не нормируются  Предельное количество этажей – 1.  Предельная высота зданий, строений, сооружений не нормируется.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка  не нормируется. |  |
| Стоянки (парковки) автомобилей | Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков (в т.ч. площадь) не нормируются  Минимальные отступы от границ земельных участков не нормируются  Предельное количество этажей не нормируется  Предельная высота зданий, строений, сооружений не нормируется.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется | Расчет стоянок автомобилей:  1 машино-место на 20 койко-мест, а также 1 машино-место на 5 работников |
| Коммунальное обслуживание  Объекты инженерной и транспортной инфраструктур | Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков (в т.ч. площадь) не нормируются  Минимальные отступы от границ земельных участков не нормируются  Предельное количество этажей – 1.  Предельная высота зданий, строений, сооружений не нормируется.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка  не нормируется. |  |

**3.** Условно разрешенные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА |
| Объекты среднего профессионального образования | Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков ( в том числе площадь) не нормируются.  Минимальные отступы от границ земельных участков объектов учебно-образовательного назначения:  1) от красной линии улицы – 10 м;  2) от красной линии проезда – 10 м;  3) от границы соседнего участка – 6 м.  Минимальные отступы от границ земельных участков прочих видов использования - 6м.  Предельное количество этажей - 3.  Предельная высота зданий, строений, сооружений не нормируется.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка -  70%  Минимальное количество машино-мест для временного хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков:  - 1 машино-место на 5 работников в максимальную смену;  - 1 машино-место на 10 единовременных посетителей при их максимальном количестве (кроме объектов учебно-образовательного назначения). | Ограждение земельных участков со стороны красных линий улиц должно быть единообразным, как минимум, на протяжении одного квартала. |
| Объекты обслуживания автомобильного транспорта (автомобильные мойки, станции технического обслуживания и иные подобные объекты) | Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков (в т.ч. площадь) – не нормируются  Минимальные отступы от границ земельных участков – 3м.  Предельное количество этажей – 3.  Предельная высота зданий, строений до верха плоской кровли - 3,2м, до конька скатной кровли - 4,5м.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется. |  |

**Статья 19. Зона здравоохранения (ОС-1)**

**1.** Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА |
| Объекты здравоохранения (поликлиники, аптеки и иные подобные объекты) | Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков (в т.ч. площадь) не нормируются  Минимальные отступы от границ земельных участков - 6м.  Предельное количество этажей – 3.  Предельная высота зданий, строений, сооружений - 15м.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%  Минимальный процент озеленения территории земельного участка - 60%  Минимальное количество машино-мест для временного хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - 1 машино-место на 20 койко-мест, а также 1 машино-место на 5 работников | Встроено-пристроенные и отдельно стоящие объекты.  Земельные участки объектов неделимы.  Недопустимо перепрофилирование объектов.  Прокладка магистральных инженерных сетей через земельный участок недопустимо.  Ограждение земельного участка забором высотой не менее 1,6 м. |
| Объекты инженерной и транспортной инфраструктур | Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков (в т.ч. площадь) не нормируются  Минимальные отступы от границ земельных участков не нормируются  Предельное количество этажей – 1.  Предельная высота зданий, строений, сооружений не нормируется.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка  не нормируется. |  |

**2.** Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА |
| Объекты инженерно-технического обеспечения  Коммунальное обслуживание | Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков (в т.ч. площадь) не нормируются  Минимальные отступы от границ земельных участков не нормируются  Предельное количество этажей – 1.  Предельная высота зданий, строений, сооружений не нормируется.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка  не нормируется. |  |
| Стоянки (парковки) автомобилей | Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков (в т.ч. площадь) не нормируются  Минимальные отступы от границ земельных участков не нормируются  Предельное количество этажей не нормируется  Предельная высота зданий, строений, сооружений не нормируется.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется | Расчет стоянок автомобилей:  1 машино-место на 20 койко-мест, а также 1 машино-место на 5 работников |

**3.** Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства: не устанавливаются.

**Статья 20. Зона учебно-образовательного назначения (ОС-2)**

**1.** Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА |
| Объекты дошкольного образования  Объекты общеобразовательного назначения    Объекты среднего профессионального образования    Объекты культурно-досугового назначения  Спорт | Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков (в т.ч. площадь) не нормируются  Минимальные отступы от границ земельных участков:  1) от красной линии улицы – 10 м;  2) от красной линии проезда – 10 м;  3) от границы соседнего участка – 6 м.  Минимальные отступы от границ земельных участков -6м.  Предельное количество этажей – 3.  Предельная высота зданий, строений, сооружений -15м.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%  Минимальный процент спортивно-игровых площадок – 20%  Минимальный процент озеленения – 30%  Минимальное количество машино-мест для временного хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - 1 машино-место на 5 работников | Территория участка огораживается по периметру забором высотой не менее 1,5 м.  Земельный участок объекта основного вида использования неделим.  Перепрофилирование объектов недопустимо. |
| Коммунальное обслуживание  Объекты инженерной и транспортной инфраструктур | Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков (в т.ч. площадь) не нормируются  Минимальные отступы от границ земельных участков не нормируются  Предельное количество этажей – 1.  Предельная высота зданий, строений, сооружений не нормируется.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка  не нормируется. |  |

**2.** Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: не устанавливаются

**3.** Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства: не устанавливаются

**Статья 21. Зона спортивного назначения (ОС-3)**

**1.** Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА |
| Спорт | Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков (в т.ч. площадь) не нормируются  Минимальные отступы от границ земельных участков -6м.  Предельное количество этажей – 3.  Предельная высота зданий, строений, сооружений -18м.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%  Минимальное количество машино-мест для временного хранения индивидуального автотранспорта –  1 машино-место на 10 единовременных посетителей (включая зрителей) при их максимальном количестве | Отдельно стоящие объекты. |
| Объекты инженерной и транспортной инфраструктур | Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков (в т.ч. площадь) не нормируются  Минимальные отступы от границ земельных участков не нормируются  Предельное количество этажей – 1.  Предельная высота зданий, строений, сооружений не нормируется.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка  не нормируется. |  |

**2.** Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА |
| Объекты инженерно-технического обеспечения  Коммунальное обслуживание | Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков (в т.ч. площадь) не нормируются  Минимальные отступы от границ земельных участков не нормируются  Предельное количество этажей – 1.  Предельная высота зданий, строений, сооружений не нормируется.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка  не нормируется. |  |
| Стоянки (парковки) автомобилей | Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков (в т.ч. площадь) не нормируются  Минимальные отступы от границ земельных участков не нормируются  Предельное количество этажей не нормируется  Предельная высота зданий, строений, сооружений не нормируется.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется | Расчет стоянок автомобилей:  1 машино-место на 20 койко-мест, а также 1 машино-место на 5 работников |

**3.** Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства : не устанавливаются

**Статья 22. Зона производственного и коммунально-складского назначения (ПК)**

**1.** Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА |
| Объекты сельскохозяйственного производства  Объекты промышленного и коммунально-складского назначения    Объекты бытового обслуживания  Объекты для разработки и добычи общераспространенных полезных ископаемых  Объекты электроснабжения | Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков (в т.ч. площадь) не нормируются  Минимальные отступы от границ земельных участков - 6м.  Предельное количество этажей – 1.  Предельная высота зданий, строений, сооружений - 10м.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется  Минимальное количество машино-мест для временного хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - 1 машино-место на 5 работников | Предусмотреть мероприятия по отводу сточных вод. |
| Объекты обслуживания автомобильного транспорта (автомобильные мойки, станции технического обслуживания и иные подобные объекты) | Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков (в т.ч. площадь) – не нормируются  Минимальные отступы от границ земельных участков – 3м.  Предельное количество этажей – 3.  Предельная высота зданий, строений до верха плоской кровли - 3,2м, до конька скатной кровли - 4,5м.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется. |  |
| Объекты инженерной и транспортной инфраструктур | Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков (в т.ч. площадь) не нормируются  Минимальные отступы от границ земельных участков не нормируются  Предельное количество этажей – 1.  Предельная высота зданий, строений, сооружений не нормируется.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка  не нормируется. |  |

**2**. Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА |
| Объекты инженерно-технического обеспечения  Коммунальное обслуживание  Объекты коммунально-складского назначения | Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков (в т.ч. площадь) не нормируются  Минимальные отступы от границ земельных участков не нормируются  Предельное количество этажей – 1.  Предельная высота зданий, строений, сооружений не нормируется.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка  не нормируется. |  |
| Стоянки (парковки) автомобилей | Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков (в т.ч. площадь) не нормируются  Минимальные отступы от границ земельных участков не нормируются  Предельное количество этажей не нормируется  Предельная высота зданий, строений, сооружений не нормируется.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется | Расчет стоянок автомобилей:  1 машино-место на 20 койко-мест, а также 1 машино-место на 5 работников |

**3.** Условно разрешённые виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВИДЫ**  **ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА** |
| Предприятия ׀׀׀ класса вредности, санитарно-защитная зона - 300м  Магазины в отдельно стоящем здании  Магазины встроенные и пристроенные  Отделения милиции  Автозаправочные станции  Тюрьмы  Объекты военного назначения  Автосалоны по продаже и обслуживанию | Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков (в т.ч. площадь) не нормируются  Минимальные отступы от границ земельных участков -6м.  Предельное количество этажей – 1.  Предельная высота зданий, строений, сооружений -10м.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется | Отдельно стоящие объекты. |

**Статья 23. Зона инженерно-технического обеспечения (И)**

**1.** Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА |
| Объекты инженерной и транспортной инфраструктур | Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков (в т.ч. площадь) не нормируются  Минимальные отступы от границ земельных участков не нормируются  Предельное количество этажей – 1.  Предельная высота зданий, строений, сооружений не нормируется.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка  не нормируется. |  |
| Объекты электроснабжения | Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков (в т.ч. площадь) не нормируются  Минимальные отступы от границ земельных участков не нормируются  Предельное количество этажей – 1.  Предельная высота зданий, строений, сооружений не нормируется.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка  не нормируется.. | . |
| Объекты инженерно-технического обеспечения | Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков (в т.ч. площадь) не нормируются  Минимальные отступы от границ земельных участков не нормируются  Предельное количество этажей – 1.  Предельная высота зданий, строений, сооружений не нормируется.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка  не нормируется. |  |
| Коммунальное обслуживание | Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков (в т.ч. площадь) не нормируются  Минимальные отступы от границ земельных участков не нормируются  Предельное количество этажей – 1.  Предельная высота зданий, строений, сооружений не нормируется.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка  не нормируется. |  |

**2**. Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА |
| Стоянки (парковки) автомобилей | Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков (в т.ч. площадь) не нормируются  Минимальные отступы от границ земельных участков не нормируются  Предельное количество этажей не нормируется  Предельная высота зданий, строений, сооружений не нормируется.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется | Расчет стоянок автомобилей:  1 машино-место на 20 койко-мест, а также 1 машино-место на 5 работников |

**3.** Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства: не устанавливаются.

**Статья 24. Зона рекреационного назначения (Р-1)**

**1.** Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА |
| Лугопарки  Лесопарки  Пляжи  Причалы  Места для хранения маломерного флота  Отдельно стоящие туалеты на земельном участке основного объекта | Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков (в т.ч. площадь) не нормируются  Минимальные отступы от границ земельных участков не нормируются  Предельное количество этажей – 1.  Предельная высота зданий, строений, сооружений не нормируется  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется  Озеленение ценными породами деревьев - не менее 50 % | Устройство ливневой канализации, прогулочных дорожек в твердом покрытии. |
| Объекты инженерной и транспортной инфраструктур  Объекты инженерно-технического обеспечения  Коммунальное обслуживание | Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков (в т.ч. площадь) не нормируются  Минимальные отступы от границ земельных участков не нормируются  Предельное количество этажей – 1.  Предельная высота зданий, строений, сооружений не нормируется.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка  не нормируется. |  |

**2.** Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА |
| Элементы дизайна, скульптурные композиции  Элементы благоустройства  Места парковки для легковых автомобилей на земельном участке основного объекта    Отдельно стоящие туалеты на земельном участке основного объекта | Озеленение ценными породами деревьев - не менее 50 % | Устройство ливневой канализации, прогулочных дорожек в твердом покрытии. |

**3**. Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА |
| Детские оздоровительные учреждения  Лагеря и базы отдыха  Тренировочные базы  Спортивные школы  Крытые спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения  Открытые спортивно-физкультурные сооружения  Прокат игрового и спортивного инвентаря  Аттракционы    Места для кемпингов  Торговые павильоны и киоски  Некапитальные строения предприятий общественного питания (рестораны, кафе, бары, закусочные, столовые и иные подобные объекты)  Культовые сооружения  Общественные туалеты | Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков (в т.ч. площадь) не нормируются  Минимальные отступы от границ земельных участков не нормируются  Предельное количество этажей не нормируется.  Предельная высота зданий, строений, сооружений не нормируется  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется | Устройство ливневой канализации, прогулочных дорожек в твердом покрытии. |

**Статья 25. Зона парков, скверов (Р-2)**

**1.** Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА |
| Парки  Скверы  Бульвары    Открытые спортивно-физкультурные сооружения  Крытые спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения  Аттракционы  Места проката игрового и спортивного инвентаря | Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков (в т.ч. площадь) не нормируются  Минимальные отступы от границ земельных участков не нормируются  Предельное количество этажей – 1.  Предельная высота зданий, строений, сооружений не нормируется  Максимальный процент застройки в границах земельного участка 30%;  Озеленение ценными породами деревьев - не менее 50 %- | Устройство ливневой канализации, прогулочных дорожек в твердом покрытии. |
| Объекты культового и религиозного назначения | Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков (в т.ч. площадь) не нормируются  Минимальные отступы от границ земельных участков:  - от красной линии застройки , от границ соседних участков – 10м  Предельное количество этажей не нормируется.  Предельная высота зданий, строений, сооружений не нормируется  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется |  |
| Объекты торгового назначения  Объекты общественного питания | Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков (в т.ч. площадь) не нормируются  Минимальные отступы от границ земельных участков  -6м.  Предельное количество этажей – 3.  Предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 70%  Минимальное количество машино-мест для временного хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков:  - 1 машино-место на 5 работников в максимальную смену;  - 1 машино-место на 10 единовременных посетителей при их максимальном количестве | Ограждение земельных участков со стороны красных линий улиц должно быть единообразным, как минимум, на протяжении одного квартала.  Не допускается размещение хозяйственных построек со стороны красных линий улиц, за исключением гаражей  В пределах участка запрещается размещение автостоянок для грузового транспорта.  Не допускается размещать  специализированные магазины строительных материалов, магазины с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов, также предприятий бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту обуви).  На землях общего пользования не допускается ремонт автомобилей, складирование строительных материалов, хозяйственного инвентаря.  Не допускается размещать со стороны улицы вспомогательные строения, за исключением гаражей.  Размещение бань и саун допускается при условии канализования стоков |
| Спорт | Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков (в т.ч. площадь) не нормируются  Минимальные отступы от границ земельных участков -6м.  Предельное количество этажей – 3.  Предельная высота зданий, строений, сооружений -18м.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%  Минимальное количество машино-мест для временного хранения индивидуального автотранспорта –  1 машино-место на 10 единовременных посетителей (включая зрителей) при их максимальном количестве | Отдельно стоящие объекты. |
| Объекты инженерной и транспортной инфраструктур | Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков (в т.ч. площадь) не нормируются  Минимальные отступы от границ земельных участков не нормируются  Предельное количество этажей – 1.  Предельная высота зданий, строений, сооружений не нормируется.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка  не нормируется. |  |

**2**. Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА |
| Элементы дизайна, скульптурные композиции  Элементы благоустройства  Игровые площадки  Общественные туалеты  Некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха | Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков (в т.ч. площадь) не нормируются  Минимальные отступы от границ земельных участков не нормируются  Предельное количество этажей – не нормируются.  Предельная высота зданий, строений, сооружений не нормируется.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка  не нормируется. | Устройство ливневой канализации, прогулочных дорожек в твердом покрытии. |
| Объекты инженерно-технического обеспечения | Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков (в т.ч. площадь) не нормируются  Минимальные отступы от границ земельных участков не нормируются  Предельное количество этажей – не нормируются.  Предельная высота зданий, строений, сооружений не нормируется.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка  не нормируется. |  |
| Стоянки (парковки) автомобилей | Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков (в т.ч. площадь) не нормируются  Минимальные отступы от границ земельных участков не нормируются  Предельное количество этажей не нормируется  Предельная высота зданий, строений, сооружений не нормируется.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется | Расчет стоянок автомобилей:  1 машино-место на 20 койко-мест, а также 1 машино-место на 5 работников |
| Коммунальное обслуживание | Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков (в т.ч. площадь) не нормируются  Минимальные отступы от границ земельных участков не нормируются  Предельное количество этажей – не нормируются.  Предельная высота зданий, строений, сооружений не нормируется.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка  не нормируется. |  |

**3.** Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА |
| Игровые залы | Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков (в т.ч. площадь) не нормируются  Минимальные отступы от границ земельных участков не нормируются  Предельное количество этажей – не нормируются.  Предельная высота зданий, строений, сооружений не нормируется.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка  не нормируется. | Устройство ливневой канализации, прогулочных дорожек в твердом покрытии. |

**Статья 26. Зона внешнего транспорта (Т)**

**1.** Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА |
| Объекты железнодорожного транспорта  Объекты, технологически связанные с эксплуатацией железных дорог | Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков (в т.ч. площадь) не нормируются  Минимальные отступы от границ земельных участков не нормируются  Предельное количество этажей не нормируется.  Предельная высота зданий, строений, сооружений не нормируется  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется |  |
| Объекты инженерной и транспортной инфраструктур | Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков (в т.ч. площадь) не нормируются  Минимальные отступы от границ земельных участков не нормируются  Предельное количество этажей – 1.  Предельная высота зданий, строений, сооружений не нормируется.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка  не нормируется. |  |

**2**. Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: не устанавливаются.

**3.** Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства: не устанавливаются.

**Статья 27. Зона ритуального назначения (С-1)**

**1.** Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА |
| Объекты ритуального назначения  Объекты культового и религиозного назначения | Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков (в т.ч. площадь) не нормируются  Минимальные отступы от границ земельных участков:  - от красной линии застройки – 6м;  - до стен жилых домов -300-500м;  - до зданий общеобразовательных школ, дошкольных образовательных и лечебных учреждений – 300-500м.  Предельное количество этажей не нормируется.  Предельная высота зданий, строений, сооружений не нормируется  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется | В сельских поселениях расстояние от кладбищ до стен жилых домов, зданий детских и лечебных учреждений допускается уменьшать по согласованию с местными органами санитарного надзора, но принимать не менее 100 м |
| Объекты инженерной и транспортной инфраструктур | Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков (в т.ч. площадь) не нормируются  Минимальные отступы от границ земельных участков не нормируются  Предельное количество этажей – 1.  Предельная высота зданий, строений, сооружений не нормируется.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка  не нормируется. |  |

**2**. Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА |
| Объекты инженерно-технического обеспечения | Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков (в т.ч. площадь) не нормируются  Минимальные отступы от границ земельных участков не нормируются  Предельное количество этажей – 1.  Предельная высота зданий, строений, сооружений не нормируется.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка  не нормируется. |  |
| Стоянки (парковки) автомобилей | Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков (в т.ч. площадь) не нормируются  Минимальные отступы от границ земельных участков не нормируются  Предельное количество этажей не нормируется  Предельная высота зданий, строений, сооружений не нормируется.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется | Расчет стоянок автомобилей:  1 машино-место на 20 койко-мест, а также 1 машино-место на 5 работников |
| Коммунальное обслуживание | Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков (в т.ч. площадь) не нормируются  Минимальные отступы от границ земельных участков не нормируются  Предельное количество этажей – 1.  Предельная высота зданий, строений, сооружений не нормируется.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка  не нормируется. |  |

**3.** Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства: не устанавливаются.

**Статья 28.Зона складирования и захоронения отходов, скотомогильников(С-2)**

**1.** Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА |
| Полигоны ТБО  Скотомогильники | Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков (в т.ч. площадь) не нормируются  Минимальные отступы от границ земельных участков не нормируются  Предельное количество этажей не нормируется.  Предельная высота зданий, строений, сооружений не нормируется  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется |  |
| Объекты инженерной и транспортной инфраструктур | Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков (в т.ч. площадь) не нормируются  Минимальные отступы от границ земельных участков не нормируются  Предельное количество этажей – 1.  Предельная высота зданий, строений, сооружений не нормируется.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка  не нормируется. |  |

**2**. Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА |
| Зеленые насаждения специального назначения по периметру в составе санитарно-защитной зоны | Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков (в т.ч. площадь) не нормируются  Минимальные отступы от границ земельных участков не нормируются  Предельное количество этажей не нормируется.  Предельная высота зданий, строений, сооружений не нормируется  Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется |  |

**3.** Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства: не устанавливаются .

**Статья 29. Перечень зон с особыми условиями использования территорий и описание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Зоны с особыми условиями использования территории | |
| 1.. | Водоохранная зона водных объектов | |
| 2.. | Прибрежная защитная полоса водных объектов | |
|  | Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов | |
|  | Зона санитарной охраны источников водоснабжения I пояса | |
|  | Охранная зона инженерных коммуникаций | |
|  | Санитарно-защитная зона железной дороги | |

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитные зон устанавливаются в целях обеспечения требуемых гигиенических норм содержания в приземном слое атмосферы загрязняющих веществ, уменьшения отрицательного влияния предприятий, транспортных коммуникаций, линий электропередач на окружающее население, факторов физического воздействия - шума, повышенного уровня вибрации, инфразвука, электромагнитных волн и статического электричества.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитные зон (далее - СЗЗ) определяются режимами использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе с Федеральным законом "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" от 30 марта 1999 года N 52-ФЗ.

Содержание указанного режима определено санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03».

В соответствии с указанным режимом использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории СЗЗ, границы которых отображены на Карте градостроительного зонирования в части отображения границ зон с особыми условиями использования территории, в части границ зон выделяемых по экологическим требованиям, санитарно-гигиеническим нормам и требованиям, а также границ территорий, на которые действие градостроительного регламента не распространяется и границ территорий, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, вводятся следующие ограничения хозяйственной и иной деятельности.

1) На территории СЗЗ не допускается размещение следующих объектов:

- объектов для проживания людей;

коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков:

- спортивных сооружений, парков;

- образовательных и детских учреждений;

- лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования: предприятий по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или)

лекарственных форм складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;

- предприятий пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды:

2) На территории СЗЗ допускается размешать:

- сельхозугодья для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;

предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство. При наличии у размещаемого в СЗЗ объекта выбросов, аналогичных по составу с основным производством (предприятия-источника СЗЗ), обязательно требование не превышения гигиенических нормативов на границе СЗЗ и за ее пределами при суммарном учете:

- пожарные депо, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, автозаправочные станции, а также связанные с обслуживанием предприятия-источника СЗЗ здания.

**1. Водоохранная зона водных объектов**

В пределах водоохранных зон запрещаются:

-проведение авиационно-химических работ;

-применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками: -использование навозных стоков для удобрения почв;

-размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов и ферм, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод; складирование навоза и мусора;

-заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов; -размещение дачных и садово-огородных участков при ширине водоохранных зон менее 100 метров и крутизне склонов прилегающих территорий более 3 градусов;

-размещение стоянок транспортных средств, в том числе на территориях дачных и садово-огородных участков:

-проведение рубок главного пользования;

-проведение без согласования с бассейновыми и другими территориальными органами управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов, а также работ по добыче полезных ископаемых, землеройных и других работ.

На расположенных в пределах водоохранных зон приусадебных, дачных, садово-огородных участках должны соблюдаться правила их использования, исключающие загрязнение, засорение и истощение водных объектов.

**2. Прибрежная защитная полоса водных объектов**

В пределах прибрежных защитных полос дополнительно запрещаются: -распашка земель;

-применение удобрений:

-складирование отвалов размываемых грунтов:

-выпас и организация летних лагерей скота (кроме использования традиционных мест водопоя).

устройство купочных ванн:

-установка сезонных стационарных палаточных городков, размещение дачных и садово-огородных

участков и выделение участков под индивидуальное строительство;

-движение автомобилей и тракторов, кроме автомобилей специального значения.

Прибрежные защитные полосы, как правило, должны быть заняты древесно-кустарниковой

растительностью или залужены.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

Водный кодекс Российской Федерации от 16 ноября 1995 г. № 167-ФЗ;

Положение о водоохранных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах, утвержденное Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.11.96 № 1404;

СП 42.13330.2011. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*

СанПиН 2.1.5.980-00 (Санитарные правила и нормы охраны поверхностных вод от загрязнения)

**3. Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

СП 42.13330.2011. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» Федеральный закон от 09.01.96 № 3-ФЗ «О радиационной безопасности населения»

**4. Зона санитарной охраны источников водоснабжения 1 пояса**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

Федеральный закон от 30.03.99 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;

СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»

**5. Охранная зона инженерных коммуникаций**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

СНиП 2.05.06-85\*, пп.3.16,3.17 (Магистральные трубопроводы), СП 42.13330.2011. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*, ПУЭ

Межотраслевые правила по охране труда и эксплуатации электрических сетей, 2003 г.

**Статья 30. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия**

Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон, обозначенных на Карте статьи 30 настоящих Правил, осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции, определенными статьей 13-28 настоящих Правил с учетом ограничений, установленных проектом зон охраны памятников археологии Ростовской области.

*Указанные ограничения будут включены в настоящие Правила после утверждения проекта зон охраны памятников археологии Ростовской области со ссылкой на этот проект.*

**ГЛАВА 3. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «Александровского** **сельского поселения»**

[Статья 31. Карта градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования территории Александровского сельского поселения. Масштаб 1:25000 (Приложение)](#_Toc214165441)

[Статья 32. Карта градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования территории с.[Александровка](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%90%D0%BB%D0%B5%D0%BA%D1%81%D0%B0%D0%BD%D0%B4%D1%80%D0%BE%D0%B2%D0%BA%D0%B0_%28%D0%90%D0%B7%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD%29) сельского поселения. Масштаб 1:5000 (Приложение)](#_Toc214165441)

[Статья 33. Карта градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования территории х.[Красная Заря](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D1%80%D0%B0%D1%81%D0%BD%D0%B0%D1%8F_%D0%97%D0%B0%D1%80%D1%8F_%28%D0%90%D0%B7%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD%29) сельского поселения. Масштаб 1:5000 (Приложение)](#_Toc214165441)

Статья 34. Карта градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования территории х.[Красная Поляна](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D1%80%D0%B0%D1%81%D0%BD%D0%B0%D1%8F_%D0%9F%D0%BE%D0%BB%D1%8F%D0%BD%D0%B0_%28%D0%90%D0%B7%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD%29) сельского поселения. Масштаб 1:5000 (Приложение)

Статья 35. Карта градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования территории пос.[Ленинский Лесхоз](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9B%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%9B%D0%B5%D1%81%D1%85%D0%BE%D0%B7_%28%D0%90%D0%B7%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD%29) сельского поселения. Масштаб 1:5000 (Приложение)

Статья 36. Карта градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования территории х.[Нижняя Козинка](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%BD%D1%8F%D1%8F_%D0%9A%D0%BE%D0%B7%D0%B8%D0%BD%D0%BA%D0%B0_%28%D0%90%D0%B7%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD%29) поселения. Масштаб 1:5000

(Приложение)

Статья 37. Карта градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования территории х.[Христичево](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A5%D1%80%D0%B8%D1%81%D1%82%D0%B8%D1%87%D1%91%D0%B2%D0%BE) поселения. Масштаб 1:5000

(Приложение)

Статья 38. Карта градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования территории х.[Цыганки](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A6%D1%8B%D0%B3%D0%B0%D0%BD%D0%BA%D0%B8_%28%D0%90%D0%B7%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD%29) поселения. Масштаб 1:5000

(Приложение)