ПРИЛОЖЕНИЕ

к решению Совета муниципального

образования город Горячий Ключ

от 30 ноября 2016 года № 146

Статью 34 Правил землепользования и застройки муниципального образования город Горячий Ключ, утвержденных решением Совета образования город Горячий Ключ от 06.02.2015 г. № 373, изложить в следующей редакции:

«Статья 34. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в различных территориальных зонах

Жилые зоны:

Ж – 1А. Зона застройки индивидуальными жилыми домами.

*Зона индивидуальной жилой застройки Ж-1 А выделена для обеспечения правовых,* *социальных, культурных,* *бытовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих индивидуальных жилых домов усадебного типа с минимально разрешенным набором услуг местного значения.*

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ  УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ  РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | |
| Одно-, двухквартирные жилые дома; (с возможностью ведения ограниченного личного подсобного хозяйства (без содержания скота и птицы), садоводства, огородничества) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 600 /2000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 8 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:  - для жилых зданий 3 м (кроме приквартирных участков в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее);  - для остальных зданий и сооружений - 1 м | |
| Отдельно стоящие индивидуальные жилые дома (застройка коттеджного типа) с минимальной хозяйственной частью (без содержания скота и птицы); | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300-1500 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 8 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:  - для жилых зданий 3 м (кроме приквартирных участков в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее);  - для остальных зданий и сооружений - 1 м | |
| 2-4 - квартирные сблокированные жилые дома (коттеджно-блокированного типа) с минимальной хозяйственной частью (без содержания скота и птицы); | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 600/2000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 8 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:  - для жилых зданий 3 м (кроме приквартирных участков в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее);  - для остальных зданий и сооружений - 1 м | |
| Гостевые дома (без содержания скота и птицы) (при условии размещения необходимого расчетного количества парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) на территории участка); | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400-5000 кв. м;  размер земельного участка - 30 - 40 м2/место;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 эт. (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40% (участок от 400-кв. м до 1000 кв.м);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30% (участок от 1000-кв. м до 5000 кв.м);  минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:  - для жилых зданий 3 м (кроме приквартирных участков в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее);  - для остальных зданий и сооружений - 1 м | |
| Площадки для сбора твердых бытовых отходов. | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 2/30 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 1 м;  максимальная высота контейнеров – 1,2 м.  Расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 20 м, и не более 100 м.  Общее количество контейнеров не более 5 шт. | |
| детские дошкольные учреждения, начальные школы, общеобразовательные школы; внешкольные учреждения;  детские дома и иные детские учреждения;  объекты здравоохранения, в том числе пункты оказания первой медицинской помощи, поликлиники, фельдшерско-акушерские пункты, объекты общей врачебной практики. | | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300-15000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;  максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа;  минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:  - для общественных зданий 3 м;  - для остальных зданий и сооружений - 1 м |
| Объекты инженерного обеспечения и объекты вспомогательного инженерного назначения.  Мини-ТЭЦ, трансформаторные подстанции, распределительные пункты, центральные тепловые пункты, котельные, насосные станции, канализационные насосные станции, очистные сооружения ливневой канализации, автоматические телефонные станции; сооружения связи (кроме устройств и объектов сотовой связи);  пожарные депо; | | минимальная площадь земельных участков - 10 кв. м;  максимальная площадь земельных участков устанавливается исходя из технико-экономических характеристик объекта с учетом минимальных отступов от границ земельного участка (определяется проектом);  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка |

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| объекты общественно-делового (офисы, конторы, общественные организации), финансового и коммунального назначения (при условии размещения необходимого расчетного количества парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) на территории участка);  малые гостиницы (до 30 номеров);  столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны не более 50 посадочных мест и с ограничением по времени работы;  Ветлечебницы без содержания животных, ветаптеки; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10/5000 кв. м, а также устанавливаются по заданию на проектирование, СП42.13330.2011«Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*);  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:  - для общественных зданий 3 м;  - для остальных зданий и сооружений - 1 м |
| Отдельно стоящие, встроенные или пристроенные объекты (связанные с проживанием граждан и не оказывающие негативного воздействия на окружающую среду):  приемные пункты прачечных и химчисток;  магазины продовольственных, непродовольственных и смешанных товаров;  раздаточные пункты молочной кухни;  клубы по интересам, центры общения и досуговых занятий;  кабинеты семейного доктора, аптеки;  здания физкультурно-оздоровительных клубов и фитнес-центров;  пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, парикмахерские;  производственные помещения (категорий В и Д для труда инвалидов и людей старшего возраста, в их числе: пункты выдачи работы на дом, мастерские для сборочных и декоративных работ),  здания и помещения жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб;  отделения и пункты почтовой связи, телеграфной связи, переговорные пункты;  отделения банков, сберкассы, пункты охраны порядка;  теннисные корты, бассейны, бани, сауны;  детские игровые площадки, площадки отдыха, занятия физкультурой, хозяйственные площадки, площадки для выгула собак;  объекты по оказанию ритуальных услуг. | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10/5000 кв. м, а также устанавливаются по заданию на проектирование, СП42.13330.2011«Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*);  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:  - для жилых и общественных зданий 3 м;  - для остальных зданий и сооружений - 1 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  максимальная общая площадь встроенных объектов - 150 м2.  Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектах с изолированными от жилых зданий или их частей входами с учетом следующих условий:  во встроенных или пристроенных к жилому дому помещениях общественного назначения не допускается размещать учреждения торговли, производственные мастерские и склады, являющиеся источниками шума, вибрации, ультразвуковых и электромагнитных полей, загрязнения водостоков и других вредных факторов воздействия на окружающую среду;  не допускается размещать магазины с наличием взрывопожароопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов и обуви);  обустройство входа в виде крыльца или лестницы, изолированных от жилой части здания;  обустройство входа и временной стоянки автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику;  оборудования площадок для остановки автомобилей;  соблюдения норм благоустройства, установленных соответствующими муниципальными правовыми актами;  запрещается размещение объектов, вредных для здоровья населения (магазинов стройматериалов, москательно-химических товаров и т.п.).  Объекты со встроенными и пристроенными помещениями ритуальных услуг следует размещать на границе жилой зоны. |
| Блокированные жилые дома с приквартирными участками (с возможностью ведения ограниченного личного подсобного хозяйства (без содержания скота и птицы), садоводства, огородничества), с количеством блоков в блокировке от 5 до 10 шт. | минимальная/максимальная площадь земельных участков (блокированные жилые дома) – 800/2000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 8 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:  - для жилых зданий 3 м (кроме приквартирных участков в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее);  - для остальных зданий и сооружений - 1 м |
| Многоквартирные жилые дома (блокированного типа) с минимальной хозяйственной частью (без содержания скота и птицы); | минимальная/максимальная площадь земельных участков (блокированные жилые дома) – 200/400 кв. м;  максимальное количество надземных этажей – 3 эт.;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;  минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:  - для жилых зданий 3 м (кроме приквартирных участков в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее);  - для остальных зданий и сооружений - 1 м |
| Многоквартирные жилые дома (секционные, галерейные, коридорные). | минимальная/максимальная площадь земельного участка – 800/5000 кв.м;  максимальное количество надземных этажей – 4 эт.;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%;  минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:  - для жилых зданий 3 м;  - для остальных зданий и сооружений - 1 м |
| Культовые здания | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/5000 кв. м, а также определяется по заданию на проектирование, СП42.13330.2011«Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м;  минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:  - для общественных зданий 3 м;  - для сооружений - 1 м |
| Станции технического обслуживания легковых автомобилей до 5 постов (без малярно-жестяных работ), шиномонтажные мастерские, мойки автомобилей до двух постов. | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 80/1000 кв. м, а также определяется по заданию на проектирование;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 5 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка.  Расстояние до жилых и общественных зданий, общеобразовательных школ и дошкольных образовательных учреждений, лечебных учреждений со стационаром - 50 м. |
| Автостоянки боксового типа для постоянного хранения автомобилей и других транспортных средств, принадлежащих инвалидам;  стоянки для автомобилей надземного открытого и закрытого типов, подземные автостоянки, автостоянки с пандусами (рампами) и механизированные автостояноки, открытые площади, предназначенных для стоянки автомобилей. | вместимость до 300 машино-мест, встроенные, пристроенные до 150 машино-мест;  минимальная/максимальная площадь земельных участков – 80/1000 кв. м, а также определяется по заданию на проектирование;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 12 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка |
| производственные объекты V класса вредности (мини-производства), если зона распространения химических и физических факторов до уровня ПДК ограничивается размерами собственной территории предприятия, а так же не требующие устройства железнодорожных подъездных путей. | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000 /5000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:  - для зданий 3 м;  - для сооружений - 1 м;  величина грузооборота (принимаемая по большему из двух грузопотоков - прибытия или отправления):  автомобилей в сутки: до 2;  Расстояние от границ участка производственного предприятия до жилых зданий, участков дошкольных образовательных, общеобразовательных учреждений, учреждений здравоохранения и отдыха не менее 50 м. |

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

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

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

Расстояние до красной линии:

1) от Дошкольных образовательных учреждений и общеобразовательных школ (стены здания) -25 м;

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

3) улиц, от жилых и общественных зданий – 5 м;

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

5) от остальных зданий и сооружений - 5 м.

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

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

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

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

1,0 м - для одноэтажного жилого дома;

1,5 м - для двухэтажного жилого дома;

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

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

от стволов высокорослых деревьев - 4 м;

от стволов среднерослых деревьев - 2 м;

от кустарника - 1 м.

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

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

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

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

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

Примечание (общее):

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

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

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

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

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

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

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

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

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ  УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ  РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | |
| Одно-, двухквартирные жилые дома; (в том числе с возможностью ведения развитого товарного личного подсобного хозяйства, сельскохозяйственного производства, садоводства, огородничества) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 600 /3000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 8 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:  - для жилых зданий 3 м (кроме приквартирных участков в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее);  - для остальных зданий и сооружений - 1 м | | |
| Отдельно стоящие индивидуальные жилые дома (застройка коттеджного типа); (с возможностью ведения ограниченного личного подсобного хозяйства (без содержания скота и птицы), садоводства, огородничества) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300/3000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 8 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:  - для жилых зданий 3 м (кроме приквартирных участков в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее);  - для остальных зданий и сооружений - 1 м | | |
| 2-4 - квартирные сблокированные жилые дома; (с возможностью ведения ограниченного личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 600/2000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 8 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:  - для жилых зданий 3 м (кроме приквартирных участков в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее);  - для остальных зданий и сооружений - 1 м | | |
| Гостевые дома (при условии размещения необходимого расчетного количества парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) на территории участка); | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400-5000 кв. м;  размер земельного участка - 30 - 40 м2/место;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 эт. (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40% (участок от 400-кв. м до 1000 кв.м);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30% (участок от 1000-кв. м до 5000 кв.м);  минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:  - для жилых зданий 3 м (кроме приквартирных участков в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее);  - для остальных зданий и сооружений - 1 м | | |
| Площадки для сбора твердых бытовых отходов. | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 2/30 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 1 м  максимальная высота контейнеров – 1,2 м.  Расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 20 м, и не более 100 м.  Общее количество контейнеров не более 5 шт. | | |
| детские дошкольные учреждения, начальные школы, общеобразовательные школы; внешкольные учреждения;  детские дома и иные детские учреждения;  объекты здравоохранения, в том числе пункты оказания первой медицинской помощи, поликлиники, фельдшерско-акушерские пункты, объекты общей врачебной практики. | | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300-15000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;  максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа;  минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:  - для общественных зданий 3 м;  - для остальных зданий и сооружений - 1 м | |
| Объекты инженерного обеспечения и объекты вспомогательного инженерного назначения.  Мини-ТЭЦ, трансформаторные подстанции, распределительные пункты, центральные тепловые пункты, котельные, насосные станции, канализационные насосные станции, очистные сооружения ливневой канализации, автоматические телефонные станции; сооружения связи (кроме устройств и объектов сотовой связи);  пожарные депо; | | | минимальная площадь земельных участков - 10 кв. м;  максимальная площадь земельных участков устанавливается исходя из технико-экономических характеристик объекта с учетом минимальных отступов от границ земельного участка (определяется проектом);  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка |

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ  УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| объекты общественно-делового (офисы, конторы, общественные организации), финансового и коммунального назначения (при условии размещения необходимого расчетного количества парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) на территории участка);  малые гостиницы (до 30 номеров);  столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны не более 50 посадочных мест и с ограничением по времени работы;  Ветлечебницы без содержания животных, ветаптеки; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10/5000 кв. м, а также устанавливаются по заданию на проектирование, СП42.13330.2011«Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*);  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:  - для общественных зданий 3 м;  - для остальных зданий и сооружений - 1 м |
| Отдельно стоящие, встроенные или пристроенные объекты (связанные с проживанием граждан и не оказывающие негативного воздействия на окружающую среду):  приемные пункты прачечных и химчисток;  магазины продовольственных, непродовольственных и смешанных товаров;  раздаточные пункты молочной кухни;  клубы по интересам, центры общения и досуговых занятий;  кабинеты семейного доктора, аптеки;  здания физкультурно-оздоровительных клубов и фитнес-центров;  пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, парикмахерские;  производственные помещения (категорий В и Д для труда инвалидов и людей старшего возраста, в их числе: пункты выдачи работы на дом, мастерские для сборочных и декоративных работ),  здания и помещения жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб;  отделения и пункты почтовой связи, телеграфной связи, переговорные пункты;  отделения банков, сберкассы, пункты охраны порядка;  пруды, обводненные карьеры;  скверы, бульвары, зеленые насаждения, набережные;  теннисные корты, бассейны, бани, сауны;  детские игровые площадки, площадки отдыха, занятия физкультурой, хозяйственные площадки, площадки для выгула собак;  объекты по оказанию ритуальных услуг. | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10/5000 кв. м, а также устанавливаются по заданию на проектирование, СП42.13330.2011«Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*);  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:  - для жилых и общественных зданий 3 м;  - для остальных зданий и сооружений - 1 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  максимальная общая площадь встроенных объектов - 150 м2.  Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектах с изолированными от жилых зданий или их частей входами с учетом следующих условий:  во встроенных или пристроенных к жилому дому помещениях общественного назначения не допускается размещать учреждения торговли, производственные мастерские и склады, являющиеся источниками шума, вибрации, ультразвуковых и электромагнитных полей, загрязнения водостоков и других вредных факторов воздействия на окружающую среду;  не допускается размещать магазины с наличием взрывопожароопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов и обуви);  обустройство входа в виде крыльца или лестницы, изолированных от жилой части здания;  обустройство входа и временной стоянки автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику;  оборудования площадок для остановки автомобилей;  соблюдения норм благоустройства, установленных соответствующими муниципальными правовыми актами;  запрещается размещение объектов, вредных для здоровья населения (магазинов стройматериалов, москательно-химических товаров и т.п.).  Объекты со встроенными и пристроенными помещениями ритуальных услуг следует размещать на границе жилой зоны. |
| Блокированные жилые дома с приквартирными участками (с возможностью ведения ограниченного личного подсобного хозяйства (без содержания скота и птицы), садоводства, огородничества), с количеством блоков в блокировке от 5 до 10 шт. | минимальная/максимальная площадь земельных участков (блокированные жилые дома) – 800/2000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 8 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:  - для жилых зданий 3 м (кроме приквартирных участков в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее);  - для остальных зданий и сооружений - 1 м |
| Многоквартирные жилые дома (блокированного типа) с минимальной хозяйственной частью (без содержания скота и птицы); | минимальная/максимальная площадь земельных участков (блокированные жилые дома) – 200/400 кв. м;  максимальное количество надземных этажей – 3 эт.;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;  минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:  - для жилых зданий 3 м (кроме приквартирных участков в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее);  - для остальных зданий и сооружений - 1 м |
| Многоквартирные жилые дома (секционные, галерейные, коридорные). | минимальная/максимальная площадь земельного участка – 800/15000 кв.м;  максимальное количество надземных этажей – 4 эт.;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%;  минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:  - для жилых зданий 3 м;  - для остальных зданий и сооружений - 1 м |
| Культовые здания | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/10000 кв. м, а также определяется по заданию на проектирование, СП42.13330.2011«Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м;  минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:  - для общественных зданий 3 м;  - для сооружений - 1 м |
| Станции технического обслуживания легковых автомобилей до 5 постов (без малярно-жестяных работ), шиномонтажные мастерские, мойки автомобилей до двух постов. | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 50/2000 кв. м, а также определяется по заданию на проектирование;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 5 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка.  Расстояние до жилых и общественных зданий, общеобразовательных школ и дошкольных образовательных учреждений, лечебных учреждений со стационаром - 50 м. |
| Автостоянки боксового типа для постоянного хранения автомобилей и других транспортных средств, принадлежащих инвалидам;  стоянки для автомобилей надземного открытого и закрытого типов, гаражно-строительные кооперативы, подземные автостоянки, автостоянки с пандусами (рампами) и механизированные автостояноки, открытые площади, предназначенных для стоянки автомобилей. | вместимость до 300 машино-мест, встроенные, пристроенные до 150 машино-мест;  минимальная/максимальная площадь земельных участков – 80/2000 кв. м, а также определяется по заданию на проектирование;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 12 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка; |
| производственные объекты V класса вредности (мини-производства), если зона распространения химических и физических факторов до уровня ПДК ограничивается размерами собственной территории предприятия, а так же не требующие устройства железнодорожных подъездных путей. | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000 /5000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:  - для зданий 3 м;  - для сооружений - 1 м;  величина грузооборота (принимаемая по большему из двух грузопотоков - прибытия или отправления):  автомобилей в сутки: до 2;  расстояние от границ участка производственного предприятия до жилых зданий, участков дошкольных образовательных, общеобразовательных учреждений, учреждений здравоохранения и отдыха не менее 50 м. |

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

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

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

Расстояние до красной линии:

1) от Дошкольных образовательных учреждений и общеобразовательных школ (стены здания) -25 м;

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

3) улиц, от жилых и общественных зданий – 5 м;

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

5) от остальных зданий и сооружений - 5 м.

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

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

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

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

1,0 м - для одноэтажного жилого дома;

1,5 м - для двухэтажного жилого дома;

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

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

от стволов высокорослых деревьев - 4 м;

от стволов среднерослых деревьев - 2 м;

от кустарника - 1 м.

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

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

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

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

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

Примечание (общее):

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

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

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

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

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

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

Ж – МЗ. Зона застройки малоэтажными жилыми домами.

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

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ  УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ  РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | |
| Отдельно стоящие индивидуальные жилые дома (застройка коттеджного типа); (с возможностью ведения ограниченного личного подсобного хозяйства (без содержания скота и птицы), садоводства, огородничества) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300-1000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 8 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:  - для жилых зданий 3 м (кроме приквартирных участков в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее);  - для остальных зданий и сооружений - 1 м | | |
| Гостевые дома (без содержания скота и птицы) (при условии размещения необходимого расчетного количества парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) на территории участка); | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400-5000 кв. м;  размер земельного участка - 30 - 40 м2/место;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 эт. (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40% (участок от 400-кв. м до 800 кв.м);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30% (участок от 800-кв. м до 5000 кв.м);  минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:  - для жилых зданий 3 м (кроме приквартирных участков в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее);  - для остальных зданий и сооружений - 1 м | | |
| 2-4 - квартирные сблокированные жилые дома с приквартирными участками; (с возможностью ведения ограниченного личного подсобного хозяйства (без содержания скота и птицы), садоводства, огородничества) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300/1500 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 8 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:  - для жилых зданий 3 м (кроме приквартирных участков в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее);  - для остальных зданий и сооружений - 1 м | | |
| Блокированные жилые дома с приквартирными участками (с возможностью ведения ограниченного личного подсобного хозяйства (без содержания скота и птицы), садоводства, огородничества), с количеством блоков в блокировке от 5 до 10 шт. | минимальная/максимальная площадь земельных участков (блокированные жилые дома) – 400/800 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 8 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:  - для жилых зданий 3 м (кроме приквартирных участков в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее);  - для остальных зданий и сооружений - 1 м | | |
| Многоквартирные жилые дома (блокированного типа) с минимальной хозяйственной частью (без содержания скота и птицы); | минимальная/максимальная площадь земельных участков (блокированные жилые дома) – 200/400 кв. м;  максимальное количество надземных этажей – 3 эт.;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;  минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:  - для жилых зданий 3 м (кроме приквартирных участков в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее);  - для остальных зданий и сооружений - 1 м | | |
| Многоквартирные жилые дома (секционные, галерейные, коридорные). | минимальная/максимальная площадь земельного участка – 800/15000 кв.м;  максимальное количество надземных этажей – 4 эт.;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%;  минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:  - для жилых зданий 3 м;  - для остальных зданий и сооружений - 1 м | | |
| Площадки для сбора твердых бытовых отходов. | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 2/30 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 1 м;  максимальная высота контейнеров – 1,2 м.  Расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 20 м, и не более 100 м.  Общее количество контейнеров не более 5 шт. | | |
| детские дошкольные учреждения, начальные школы, общеобразовательные школы; внешкольные учреждения;  детские дома и иные детские учреждения;  объекты здравоохранения, в том числе пункты оказания первой медицинской помощи, поликлиники, фельдшерско-акушерские пункты, объекты общей врачебной практики. | | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300-15000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;  максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа;  минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:  - для общественных зданий 3 м;  - для остальных зданий и сооружений - 1 м | |
| Объекты инженерного обеспечения и объекты вспомогательного инженерного назначения.  Мини-ТЭЦ, трансформаторные подстанции, распределительные пункты, центральные тепловые пункты, котельные, насосные станции, канализационные насосные станции, очистные сооружения ливневой канализации, автоматические телефонные станции; сооружения связи (кроме устройств и объектов сотовой связи);  пожарные депо; | | | минимальная площадь земельных участков - 10 кв. м;  максимальная площадь земельных участков устанавливается исходя из технико-экономических характеристик объекта с учетом минимальных отступов от границ земельного участка (определяется проектом);  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка |

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ  УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Одно-, двухквартирные жилые дома (с возможностью ведения ограниченного личного подсобного хозяйства (без содержания скота и птицы), садоводства, огородничества); | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000 /2000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 20%;  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:  - для жилых зданий 3 м (кроме приквартирных участков в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее);  - для остальных зданий и сооружений - 1 м |
| объекты общественно-делового (офисы, конторы, общественные организации), финансового и коммунального назначения (при условии размещения необходимого расчетного количества парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) на территории участка); столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны не более 50 посадочных мест и с ограничением по времени работы;  малые гостиницы (до 30 номеров); | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/5000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:  - для общественных зданий 3 м;  - для остальных зданий и сооружений - 1 м |
| Отдельно стоящие, встроенные или пристроенные объекты (связанные с проживанием граждан и не оказывающие негативного воздействия на окружающую среду):  приемные пункты прачечных и химчисток;  магазины продовольственных, непродовольственных и смешанных товаров;  раздаточные пункты молочной кухни;  клубы по интересам, центры общения и досуговых занятий;  кабинеты семейного доктора, аптеки;  здания физкультурно-оздоровительных клубов и фитнес-центров;  пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, парикмахерские;  производственные помещения (категорий В и Д для труда инвалидов и людей старшего возраста, в их числе: пункты выдачи работы на дом, мастерские для сборочных и декоративных работ),  здания и помещения жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб;  отделения и пункты почтовой связи, телеграфной связи, переговорные пункты;  отделения банков, сберкассы, пункты охраны порядка;  пруды, обводненные карьеры;  скверы, бульвары, зеленые насаждения, набережные;  теннисные корты, бассейны, бани, сауны;  детские игровые площадки, площадки отдыха, занятия физкультурой, хозяйственные площадки, площадки для выгула собак;  объекты по оказанию ритуальных услуг. | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10/5000 кв. м, а также устанавливаются по заданию на проектирование, СП42.13330.2011«Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*);  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:  - для жилых и общественных зданий 3 м;  - для остальных зданий и сооружений - 1 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  максимальная общая площадь встроенных объектов - 150 м2.  Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектах с изолированными от жилых зданий или их частей входами с учетом следующих условий:  во встроенных или пристроенных к жилому дому помещениях общественного назначения не допускается размещать учреждения торговли, производственные мастерские и склады, являющиеся источниками шума, вибрации, ультразвуковых и электромагнитных полей, загрязнения водостоков и других вредных факторов воздействия на окружающую среду;  не допускается размещать магазины с наличием взрывопожароопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов и обуви);  обустройство входа в виде крыльца или лестницы, изолированных от жилой части здания;  обустройство входа и временной стоянки автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику;  оборудования площадок для остановки автомобилей;  соблюдения норм благоустройства, установленных соответствующими муниципальными правовыми актами;  запрещается размещение объектов, вредных для здоровья населения (магазинов стройматериалов, москательно-химических товаров и т.п.).  Объекты со встроенными и пристроенными помещениями ритуальных услуг следует размещать на границе жилой зоны. |
| Культовые здания | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/10000 кв. м, а также определяется по заданию на проектирование, СП42.13330.2011«Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м;  минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:  - для общественных зданий 3 м;  - для сооружений - 1 м |
| Станции технического обслуживания легковых автомобилей до 5 постов (без малярно-жестяных работ), шиномонтажные мастерские, мойки автомобилей до двух постов. | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 50/2000 кв. м, а также определяется по заданию на проектирование;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 5 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка.  Расстояние до жилых и общественных зданий, общеобразовательных школ и дошкольных образовательных учреждений, лечебных учреждений со стационаром - 50 м. |
| Автостоянки боксового типа для постоянного хранения автомобилей и других транспортных средств, принадлежащих инвалидам;  стоянки для автомобилей надземного открытого и закрытого типов, подземные автостоянки, автостоянки с пандусами (рампами) и механизированные автостоянки, открытые площади, предназначенных для стоянки автомобилей. | вместимость до 300 машино-мест, встроенные, пристроенные до 150 машино-мест;  минимальная/максимальная площадь земельных участков – 80/2000 кв. м, а также определяется по заданию на проектирование;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 12 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка |
| производственные объекты V класса вредности (мини-производства), если зона распространения химических и физических факторов до уровня ПДК ограничивается размерами собственной территории предприятия, а так же не требующие устройства железнодорожных подъездных путей. | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000 /5000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:  - для зданий 3 м;  - для сооружений - 1 м;  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м;  величине грузооборота (принимаемая по большему из двух грузопотоков - прибытия или отправления):  автомобилей в сутки: до 2.  Расстояние от границ участка производственного предприятия до жилых зданий, участков дошкольных образовательных, общеобразовательных учреждений, учреждений здравоохранения и отдыха не менее 50 м. |

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

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

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

Расстояние до красной линии:

1) от Дошкольных образовательных учреждений и общеобразовательных школ (стены здания) -25 м;

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

3) улиц, от жилых и общественных зданий – 5 м;

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

5) от остальных зданий и сооружений - 5 м.

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

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

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

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

1,0 м - для одноэтажного жилого дома;

1,5 м - для двухэтажного жилого дома;

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

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

от стволов высокорослых деревьев - 4 м;

от стволов среднерослых деревьев - 2 м;

от кустарника - 1 м.

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

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

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

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

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

Примечание (общее):

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

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

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

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

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

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

Ж – СЗ. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами.

*Зона Ж – СЗ выделена для обеспечения правовых условий формирования районов с многоквартирными* *среднеэтажными жилыми домами от 5 до 8 этажей, с расширенным набором услуг местного значения.*

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ  УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ  РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | |
| Многоквартирные среднеэтажные жилые дома 5 - 8 этажей (секционные, галерейные, коридорные). | минимальная/максимальная площадь земельного участка – 1000/15000 кв.м;  максимальное количество надземных этажей – 8 эт.;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%;  минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:  - для жилых зданий 3 м;  - для остальных зданий и сооружений - 1 м | | |
| Многоквартирные жилые дома (блокированного типа) с минимальной хозяйственной частью (без содержания скота и птицы); | минимальная/максимальная площадь приквартирных земельных участков (блокированные жилые дома) – 200/400 кв. м;  максимальное количество надземных этажей – 3 эт.;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;  минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:  - для жилых зданий 3 м;  - для остальных зданий и сооружений - 1 м | | |
| Площадки для сбора твердых бытовых отходов. | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 2/30 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 1 м;  максимальная высота контейнеров – 1,2 м.  Расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 20 м, и не более 100 м.  Общее количество контейнеров не более 5 шт. | | |
| детские дошкольные учреждения, начальные школы, общеобразовательные школы; внешкольные учреждения;  детские дома и иные детские учреждения;  объекты здравоохранения, в том числе пункты оказания первой медицинской помощи, поликлиники, фельдшерско-акушерские пункты, объекты общей врачебной практики. | | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300-15000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;  максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа;  минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:  - для общественных зданий 3 м;  - для остальных зданий и сооружений - 1 м | |
| Объекты инженерного обеспечения и объекты вспомогательного инженерного назначения.  Мини-ТЭЦ, трансформаторные подстанции, распределительные пункты, центральные тепловые пункты, котельные, насосные станции, канализационные насосные станции, очистные сооружения ливневой канализации, автоматические телефонные станции; сооружения связи (кроме устройств и объектов сотовой связи);  пожарные депо; | | | минимальная площадь земельных участков - 10 кв. м;  максимальная площадь земельных участков устанавливается исходя из технико-экономических характеристик объекта с учетом минимальных отступов от границ земельного участка (определяется проектом);  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка |

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ  УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| объекты общественно-делового (офисы, конторы, общественные организации), финансового и коммунального назначения (при условии размещения необходимого расчетного количества парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) на территории участка); столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны не более 50 посадочных мест и с ограничением по времени работы; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000/5000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:  - для общественных зданий 3 м;  - для остальных зданий и сооружений - 1 м |
| Отдельно стоящие, встроенные или пристроенные объекты (связанные с проживанием граждан и не оказывающие негативного воздействия на окружающую среду):  приемные пункты прачечных и химчисток;  магазины продовольственных, непродовольственных и смешанных товаров;  раздаточные пункты молочной кухни;  клубы по интересам, центры общения и досуговых занятий;  кабинеты семейного доктора, аптеки;  здания физкультурно-оздоровительных клубов и фитнес-центров;  пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, парикмахерские;  производственные помещения (категорий В и Д для труда инвалидов и людей старшего возраста, в их числе: пункты выдачи работы на дом, мастерские для сборочных и декоративных работ),  здания и помещения жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб;  отделения и пункты почтовой связи, телеграфной связи, переговорные пункты;  отделения банков, сберкассы, пункты охраны порядка;  пруды, обводненные карьеры;  скверы, бульвары, зеленые насаждения, набережные;  теннисные корты, бассейны, бани, сауны;  детские игровые площадки, площадки отдыха, занятия физкультурой, хозяйственные площадки, площадки для выгула собак;  объекты по оказанию ритуальных услуг. | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10/5000 кв. м, а также устанавливаются по заданию на проектирование, СП42.13330.2011«Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*);  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:  - для жилых и общественных зданий 3 м;  - для остальных зданий и сооружений - 1 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  максимальная общая площадь встроенных объектов - 150 м2.  Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектах с изолированными от жилых зданий или их частей входами с учетом следующих условий:  во встроенных или пристроенных к жилому дому помещениях общественного назначения не допускается размещать учреждения торговли, производственные мастерские и склады, являющиеся источниками шума, вибрации, ультразвуковых и электромагнитных полей, загрязнения водостоков и других вредных факторов воздействия на окружающую среду;  не допускается размещать магазины с наличием взрывопожароопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов и обуви);  обустройство входа в виде крыльца или лестницы, изолированных от жилой части здания;  обустройство входа и временной стоянки автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику;  оборудования площадок для остановки автомобилей;  соблюдения норм благоустройства, установленных соответствующими муниципальными правовыми актами;  запрещается размещение объектов, вредных для здоровья населения (магазинов стройматериалов, москательно-химических товаров и т.п.).  Объекты со встроенными и пристроенными помещениями ритуальных услуг следует размещать на границе жилой зоны. |
| Отдельно стоящие индивидуальные жилые дома (застройка коттеджного типа); (с возможностью ведения ограниченного личного подсобного хозяйства (без содержания скота и птицы), садоводства, огородничества) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 600-1000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 8 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%;  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:  - для жилых зданий 3 м (кроме приквартирных участков в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее);  - для остальных зданий и сооружений - 1 м |
| Гостевые дома (без содержания скота и птицы) (при условии размещения необходимого расчетного количества парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) на территории участка); | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400-2000 кв. м;  размер земельного участка - 30 - 40 м2/место;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 эт. (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30% (участок от 400-кв. м до 800 кв.м);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 20% (участок от 800-кв. м до 2000 кв.м);  минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:  - для жилых зданий 3 м (кроме приквартирных участков в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее);  - для остальных зданий и сооружений - 1 м;  максимальное число отдыхающих - 30 человек;  максимальное количество номеров - 15 |
| 2-4 - квартирные сблокированные жилые дома; (с возможностью ведения ограниченного личного подсобного хозяйства (без содержания скота и птицы), садоводства, огородничества) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300/800 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 8 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:  - для жилых зданий 3 м (кроме приквартирных участков в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее);  - для остальных зданий и сооружений - 1 м |
| Блокированные жилые дома с приквартирными участками (с возможностью ведения ограниченного личного подсобного хозяйства (без содержания скота и птицы), садоводства, огородничества), с количеством блоков в блокировке от 5 до 10 шт. | минимальная/максимальная площадь земельных участков (блокированные жилые дома) – 400/800 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 8 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м;  минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:  - для жилых зданий 3 м (кроме приквартирных участков в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее);  - для остальных зданий и сооружений - 1 м |
| Культовые здания | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/10000 кв. м, а также определяется по заданию на проектирование, СП42.13330.2011«Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м;  минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:  - для общественных зданий 3 м;  - для сооружений - 1 м |
| Станции технического обслуживания легковых автомобилей до 5 постов (без малярно-жестяных работ), шиномонтажные мастерские, мойки автомобилей до двух постов. | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 50/2000 кв. м, а также определяется по заданию на проектирование;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 5 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка.  Расстояние до жилых и общественных зданий, общеобразовательных школ и дошкольных образовательных учреждений, лечебных учреждений со стационаром - 50 м. |
| Автостоянки боксового типа для постоянного хранения автомобилей и других транспортных средств, принадлежащих инвалидам;  стоянки для автомобилей надземного открытого и закрытого типов, гаражно-строительные кооперативы, подземные автостоянки, автостоянки с пандусами (рампами) и механизированные автостояноки, открытые площади, предназначенных для стоянки автомобилей. | вместимость до 300 машино-мест, встроенные, пристроенные до 150 машино-мест;  минимальная/максимальная площадь земельных участков – 80/2000 кв. м, а также определяется по заданию на проектирование;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 12 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка |
| производственные объекты V класса вредности (мини-производства), если зона распространения химических и физических факторов до уровня ПДК ограничивается размерами собственной территории предприятия, а так же не требующие устройства железнодорожных подъездных путей. | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000 /5000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:  - для зданий 3 м;  - для сооружений - 1 м;  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м;  величине грузооборота (принимаемая по большему из двух грузопотоков - прибытия или отправления):  автомобилей в сутки: до 2.  Расстояние от границ участка производственного предприятия до жилых зданий, участков дошкольных образовательных, общеобразовательных учреждений, учреждений здравоохранения и отдыха не менее 50 м. |

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

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ  РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Встроенные или отдельно стоящие коллективные хранилища сельскохозяйственных продуктов (для многоквартирных домов). | Предельные (минимальные/максимальные) размеры земельных участков, в т.ч. их площадь – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – определяется на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Максимальное количество надземных этажей – не более 1 эт.  Общая площадь коллективных хранилищ сельскохозяйственных продуктов определяется из расчета 4 - 5 м2 на одну семью. |
| Постройки хозяйственного назначения (летние кухни, хозяйственные постройки, кладовые, подвалы, бани, бассейны, теплицы, оранжереи, сады, огороды, навесы) индивидуального использования.  Хозяйственные постройки для содержания инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд, а также - хозяйственные подъезды (для территорий с местами приложения труда и с возможностью ведения ограниченного личного подсобного хозяйства (без содержания скота и птицы), сельскохозяйственного производства, садоводства, огородничества) | Предельные (минимальные/максимальные) размеры земельных участков, в т.ч. их площадь – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – определяется на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Максимальное количество надземных этажей – не более 2 эт. (при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних приквартирных участков).  Максимальная высота – 8 м.  Общая площадь помещений - до 100 кв. м.  Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов не менее - 5 м.  Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее - 6 м.  Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований.  Группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая. Площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 м2  Размещение навесов должно осуществляться с учетом противопожарных требований и соблюдения нормативной продолжительности инсоляции придомовых территорий и жилых помещений.  Устройство навесов не должно ущемлять законных интересов соседних домовладельцев, в части водоотведения атмосферных осадков с кровли навесов, при устройстве навесов минимальный отступ от границы участка – 1м.  Хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках расстояние не менее 4 м.  Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. |
| Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для отдыха взрослого населения,  для занятий физкультурой, для хозяйственных целей и выгула собак.  Гостевые автостоянки для парковки легковых автомобилей посетителей. | Предельные (минимальные/максимальные) размеры земельных участков, в т.ч. их площадь – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – определяется на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – определяется на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок:  для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - не менее 12 м;  для отдыха взрослого населения - не менее 10 м;  для занятий физкультурой, в зависимости от шумовых характеристик (наибольшие значения принимаются для хоккейных и футбольных площадок, наименьшие - для площадок для настольного тенниса), - 10 - 40 м;  для хозяйственных целей - не менее 20 м;  для выгула собак - не менее 40 м.  Расстояния от площадок для сушки белья не нормируются.  Расстояния от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание - не более 100 м |
| Площадки для сбора твердых бытовых отходов. | Предельные (минимальные/максимальные) размеры земельных участков, в т.ч. их площадь – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – определяется на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – определяется на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 20 м, и не более 100 м.  Общее количество контейнеров не более 5 шт. |
| Надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики. | Предельные (минимальные/максимальные) размеры земельных участков, в т.ч. их площадь – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – определяется на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Максимальное количество надземных этажей – не более 1 эт. (при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних приквартирных участков).  Расстояние от соседнего жилого дома не менее - 8 м. Расстояние от красной линии не менее - 10 м.  Расстояние от границы смежного земельного участка не менее - 4 м. |
| Объекты хранения индивидуального легкового автотранспорта одно-, двухквартирных усадебных жилых домов | Предельные (минимальные/максимальные) размеры земельных участков, в т.ч. их площадь – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – определяется на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Максимальное количество надземных этажей – не более 1 эт. (при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних приквартирных участков).  Допускается размещать по красной линии без устройства распашных ворот. Допускается делать встроенными в первые этажи жилого дома. |

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

Расстояние до красной линии:

1) от Дошкольных образовательных учреждений и общеобразовательных школ (стены здания) -25 м;

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

3) улиц, от жилых и общественных зданий – 5 м;

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

5) от остальных зданий и сооружений - 5 м.

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

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

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

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

1,0 м - для одноэтажного жилого дома;

1,5 м - для двухэтажного жилого дома;

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

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

от стволов высокорослых деревьев - 4 м;

от стволов среднерослых деревьев - 2 м;

от кустарника - 1 м.

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

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

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

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

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

Примечание (общее):

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

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

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

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

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

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

Ж – ММ. Зона застройки многоэтажными жилыми домами.

*Зона Ж – ММ выделена для обеспечения правовых условий формирования районов с многоквартирными* *многоэтажными жилыми домами от 9 до 14 этажей, с расширенным набором услуг местного значения.*

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ  УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ  РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | |
| Многоквартирные многоэтажныежилые дома 9 - 10этажей. | минимальная/максимальная площадь земельного участка – 1000/15000 кв.м;  максимальное количество надземных этажей – 10 эт.;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 20%;  минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:  - для жилых зданий 3 м;  - для остальных зданий и сооружений - 1 м | | |
| Многоквартирные многоэтажныежилые дома 11 - 14этажей. | минимальная/максимальная площадь земельного участка – 1500/15000 кв.м;  максимальное количество надземных этажей – 10 эт.;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 15%;  минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:  - для жилых зданий 3 м;  - для остальных зданий и сооружений - 1 м | | |
| Площадки для сбора твердых бытовых отходов. | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 2/30 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 1 м;  максимальная высота контейнеров – 1,2 м.  Расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 20 м, и не более 100 м.  Общее количество контейнеров не более 5 шт. | | |
| детские дошкольные учреждения, начальные школы, общеобразовательные школы; внешкольные учреждения;  детские дома и иные детские учреждения;  амбулатории, поликлиники общего типа, объекты общей врачебной практики. | | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 600-15000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;  максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа;  минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:  - для общественных зданий 3 м;  - для остальных зданий и сооружений - 1 м | |
| Объекты инженерного обеспечения и объекты вспомогательного инженерного назначения.  Мини-ТЭЦ, трансформаторные подстанции, распределительные пункты, центральные тепловые пункты, котельные, насосные станции, канализационные насосные станции, очистные сооружения ливневой канализации, автоматические телефонные станции; сооружения связи (кроме устройств и объектов сотовой связи);  пожарные депо; | | | минимальная площадь земельных участков - 10 кв. м;  максимальная площадь земельных участков устанавливается исходя из технико-экономических характеристик объекта с учетом минимальных отступов от границ земельного участка (определяется проектом);  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка |

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ  УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ  РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| объекты общественно-делового (офисы, конторы, общественные организации), финансового и коммунального назначения (при условии размещения необходимого расчетного количества парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) на территории участка); | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000/5000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:  - для общественных зданий 3 м;  - для остальных зданий и сооружений - 1 м |
| Отдельно стоящие, встроенные или пристроенные объекты (связанные с проживанием граждан и не оказывающие негативного воздействия на окружающую среду):  приемные пункты прачечных и химчисток;  магазины продовольственных, непродовольственных и смешанных товаров;  раздаточные пункты молочной кухни;  клубы по интересам, центры общения и досуговых занятий;  кабинеты семейного доктора, аптеки;  здания физкультурно-оздоровительных клубов и фитнес-центров;  пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, парикмахерские;  производственные помещения (категорий В и Д для труда инвалидов и людей старшего возраста, в их числе: пункты выдачи работы на дом, мастерские для сборочных и декоративных работ),  здания и помещения жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб;  отделения и пункты почтовой связи, телеграфной связи, переговорные пункты;  отделения банков, сберкассы, пункты охраны порядка;  пруды, обводненные карьеры;  скверы, бульвары, зеленые насаждения, набережные;  теннисные корты, бассейны, бани, сауны;  детские игровые площадки, площадки отдыха, занятия физкультурой, хозяйственные площадки, площадки для выгула собак;  объекты по оказанию ритуальных услуг. | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10/5000 кв. м, а также устанавливаются по заданию на проектирование, СП42.13330.2011«Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*);  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:  - для жилых и общественных зданий 3 м;  - для остальных зданий и сооружений - 1 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  максимальная общая площадь встроенных объектов - 150 м2.  Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектах с изолированными от жилых зданий или их частей входами с учетом следующих условий:  во встроенных или пристроенных к жилому дому помещениях общественного назначения не допускается размещать учреждения торговли, производственные мастерские и склады, являющиеся источниками шума, вибрации, ультразвуковых и электромагнитных полей, загрязнения водостоков и других вредных факторов воздействия на окружающую среду;  не допускается размещать магазины с наличием взрывопожароопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов и обуви);  обустройство входа в виде крыльца или лестницы, изолированных от жилой части здания;  обустройство входа и временной стоянки автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику;  оборудования площадок для остановки автомобилей;  соблюдения норм благоустройства, установленных соответствующими муниципальными правовыми актами;  запрещается размещение объектов, вредных для здоровья населения (магазинов стройматериалов, москательно-химических товаров и т.п.).  Объекты со встроенными и пристроенными помещениями ритуальных услуг следует размещать на границе жилой зоны. |
| Многоквартирные жилые дома (секционные, галерейные, коридорные). | минимальная/максимальная площадь земельного участка – 800/15000 кв.м;  максимальное количество надземных этажей – 8 эт.;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%;  минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:  - для жилых зданий 3 м;  - для остальных зданий и сооружений - 1 м |
| Культовые здания | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/10000 кв. м, а также определяется по заданию на проектирование, СП42.13330.2011«Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 0,4;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м;  минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:  - для общественных зданий 3 м;  - для остальных зданий и сооружений - 1 м |
| Станции технического обслуживания легковых автомобилей до 5 постов (без малярно-жестяных работ), шиномонтажные мастерские, мойки автомобилей до двух постов. | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 50/2000 кв. м, а также определяется по заданию на проектирование;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 5 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка.  Расстояние до жилых и общественных зданий, общеобразовательных школ и дошкольных образовательных учреждений, лечебных учреждений со стационаром - 50 м. |
| Автостоянки боксового типа для постоянного хранения автомобилей и других транспортных средств, принадлежащих инвалидам;  стоянки для автомобилей надземного открытого и закрытого типов, подземные автостоянки, автостоянки с пандусами (рампами) и механизированные автостояноки, открытые площади, предназначенных для стоянки автомобилей. | вместимость до 300 машино-мест, встроенные, пристроенные до 150 машино-мест;  минимальная/максимальная площадь земельных участков – 80/2000 кв. м, а также определяется по заданию на проектирование;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 12 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка |
| производственные объекты V класса вредности (мини-производства), если зона распространения химических и физических факторов до уровня ПДК ограничивается размерами собственной территории предприятия, а так же не требующие устройства железнодорожных подъездных путей. | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000 /5000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:  - для зданий 3 м;  - для сооружений - 1 м;  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м;  величине грузооборота (принимаемая по большему из двух грузопотоков - прибытия или отправления):  автомобилей в сутки: до 2.  Расстояние от границ участка производственного предприятия до жилых зданий, участков дошкольных образовательных, общеобразовательных учреждений, учреждений здравоохранения и отдыха не менее 50 м. |

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

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ  РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Встроенные или отдельно стоящие коллективные хранилища сельскохозяйственных продуктов (для многоквартирных домов). | Предельные (минимальные/максимальные) размеры земельных участков, в т.ч. их площадь – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – определяется на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Максимальное количество надземных этажей – не более 1 эт.  Общая площадь коллективных хранилищ сельскохозяйственных продуктов определяется из расчета 4 - 5 м2 на одну семью. |
| Хозяйственные постройки для хранения инвентаря и других хозяйственных нужд. | Предельные (минимальные/максимальные) размеры земельных участков, в т.ч. их площадь – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – определяется на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Максимальное количество надземных этажей – не более 2 эт. (при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних приквартирных участков).  Максимальная высота – 8 м.  Общая площадь помещений - до 100 кв. м.  Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов не менее - 5 м.  Группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая. Площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 м2.  Хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках расстояние не менее 4 м.  Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. |
| Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для отдыха взрослого населения,  для занятий физкультурой, для хозяйственных целей и выгула собак.  Гостевые автостоянки для парковки легковых автомобилей посетителей. | Предельные (минимальные/максимальные) размеры земельных участков, в т.ч. их площадь – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – определяется на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – определяется на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок:  для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - не менее 12 м;  для отдыха взрослого населения - не менее 10 м;  для занятий физкультурой, в зависимости от шумовых характеристик (наибольшие значения принимаются для хоккейных и футбольных площадок, наименьшие - для площадок для настольного тенниса), - 10 - 40 м;  для хозяйственных целей - не менее 20 м;  для выгула собак - не менее 40 м.  Расстояния от площадок для сушки белья не нормируются.  Расстояния от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание - не более 100 м |
| Площадки для сбора твердых бытовых отходов. | Предельные (минимальные/максимальные) размеры земельных участков, в т.ч. их площадь – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – определяется на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – определяется на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 20 м, и не более 100 м.  Общее количество контейнеров не более 5 шт. |
| Гаражи-автостоянки на территории жилой, смешанной жилой застройки (встроенные, встроенно-пристроенные, подземные) до 150 машино-мест. | Предельные (минимальные/максимальные) размеры земельных участков, в т.ч. их площадь – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – определяется на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – определяется на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Подъезды к гаражам-автостоянкам должны быть изолированы от площадок для отдыха и игр детей, спортивных площадок.  Размещение отдельно стоящих гаражей на 1 машино-место и подъездов к ним на придомовой территории многоквартирных домов не допускается. |

Расстояние до красной линии:

1) от Дошкольных образовательных учреждений и общеобразовательных школ (стены здания) -25 м;

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

3) улиц, от жилых и общественных зданий – 5 м;

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

5) от остальных зданий и сооружений - 5 м.

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

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

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

Примечание (общее):

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

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

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

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

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

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

Ж-КСТ. Зона садоводства и дачного хозяйства.

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

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ  УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ  РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Земельный участок, предоставленный садоводческому (дачному) объединению (состоит из земель общего пользования и земель индивидуальных участков). | минимальная/максимальная площадь земельного участка – 100000/200000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий - 3 (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%;  минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:  - от жилого строения -3 м;  - от постройки для содержания мелкого скота и птицы - 4 м;  - от других построек - 1 м |
| Индивидуальные садовые (дачные) участки | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/2500 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 8 метров;  максимальное количество надземных этажей зданий - 3 (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа - 10 метров;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%;  минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:  - от жилого строения -3 м;  - от постройки для содержания мелкого скота и птицы - 4 м;  - от других построек - 1 м |
| Объекты инженерного обеспечения и линейные объекты вспомогательного инженерного назначения;  автономные объекты инженерных сетей и коммуникаций;  пожарные депо. | минимальная площадь земельных участков - 10 кв. м;  максимальная площадь земельных участков устанавливается исходя из технико-экономических характеристик объекта с учетом минимальных отступов от границ земельного участка (определяется проектом);  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка |
| Площадки для сбора твердых бытовых отходов. | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 2/30 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 1 м;  максимальная высота контейнеров – 1,2 м.  Площадки для мусорных контейнеров размещаются на расстоянии не менее 20 и не более 100 м от границ садовых участков. Общее количество контейнеров не более 5 шт. |

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ  УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| нет | нет |

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

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ  РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Для земельного участка, предоставленного садоводческому (дачному) объединению (земли общего пользования):  дороги, улицы, проезды (в пределах красных линий), пожарные водоемы, а также площадки и участки объектов общего пользования (включая их санитарно-защитные зоны).  Объекты инженерного обеспечения и линейные объекты вспомогательного инженерного назначения;  лесополосы;  сторожка с правлением объединения;  магазин смешанной торговли;  площадки для мусоросборников;  площадка для стоянки автомобилей при въезде на территорию садоводческого объединения;  здания и сооружения для хранения средств пожаротушения; | Предельные (минимальные/максимальные) размеры земельных участков, в т.ч. их площадь – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – определяется на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – определяется на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Здания и сооружения общего пользования должны отстоять от границ садовых (дачных) участков не менее чем на 4 м.  Планировочное решение территории садоводческого (дачного) объединения должно обеспечивать проезд автотранспорта ко всем индивидуальным садовым (дачным) участкам, объединенным в группы, и объектам общего пользования.  На территории садоводческого (дачного) объединения ширина улиц и проездов в красных линиях должна быть:  для улиц - не менее 15 м;  для проездов - не менее 9 м.  Минимальный радиус закругления края проезжей части - 6 м.  Ширина проезжей части улиц и проездов принимается:  для улиц - не менее 7 м;  для проездов - не менее 3,5 м.  На проездах следует предусматривать разъездные площадки длиной не менее 15 м и шириной не менее 7 м, включая ширину проезжей части. Расстояние между разъездными площадками, а также между разъездными площадками и перекрестками должно быть не более 200 м.  Максимальная протяженность тупикового проезда не должна превышать 150 м.  Тупиковые проезды обеспечиваются разворотными площадками размером не менее 12 м x 12 м. Использование разворотной площадки для стоянки автомобилей не допускается. |
| Для индивидуальных садовых (дачных) участков:  многолетние насаждения;  замкнутые водоемы;  строения и сооружения вспомогательного использования:  дворовые сооружения (заборы, ворота, туалеты, выгребные ямы, колодцы, дворовые покрытия, навесы и т.п.);  хозяйственные постройки для хранения инвентаря, топлива, содержания мелкого скота, птицы и хранения кормов;  отдельно стоящие или встроенно-пристроенные гаражи индивидуального использования;  летние кухни;  теплицы, оранжереи индивидуального пользования;  бани, сауны и бассейны индивидуального пользования;  индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары); | Предельные (минимальные/максимальные) размеры земельных участков, в т.ч. их площадь – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – определяется на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – определяется на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Расстояние между жилым строением (или домом) и границей соседнего участка измеряется от цоколя дома или от стены дома (при отсутствии цоколя), если элементы дома (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и другое) выступают не более чем на 50 см от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 50 см, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах, и другое).  При возведении на садовом (дачном) участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего садового участка, скат крыши следует ориентировать на свой участок.  Минимальные расстояния между постройками по санитарно-бытовым условиям должны быть:  от жилого строения (или дома) и погреба до уборной и постройки для содержания мелкого скота и птицы - 12 м;  до душа, бани (сауны) - 8 м;  от колодца до уборной и компостного устройства - 8 м.  Указанные расстояния должны соблюдаться как между постройками на одном участке, так и между постройками, расположенными на смежных участках.  В случае примыкания хозяйственных построек к жилому строению (или дому) помещения для мелкого скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.  В этих случаях расстояние до границы с соседним участком измеряется отдельно от каждого объекта блокировки. |

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

1) расстояние до красной линии:

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

- от жилого строения (или дома) - 5 м, от красной линии проездов - не менее чем на 3 м. При этом между домами, расположенными на противоположных сторонах проезда, должны быть учтены противопожарные расстояния.

- от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.

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

от жилого строения (или дома) - 3 м;

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

от других построек - 1 м;

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

от кустарника - 1 м.

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

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

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

Допускается группировать и блокировать строения (или дома) на двух соседних участках при однорядной застройке и на четырех соседних участках при двухрядной застройке, по взаимному (удостоверенному) согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований.

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

Территорию садоводческого (дачного) объединения необходимо отделять от железных дорог любых категорий и автодорог общего пользования I, II, III категорий санитарно-защитной зоной шириной не менее 50 м, от автодорог IV категории - санитарно-защитной зоной не менее 25 м с размещением в ней лесополосы шириной не менее 10 м.

Границы территории садоводческого (дачного) объединения должны отстоять от крайней нити нефтепродуктопровода на расстоянии не менее 15 м. Указанное расстояние допускается сокращать при соответствующем технико-экономическом обосновании, но не более чем на 30 процентов.

Запрещается проектирование территорий для садоводческих (дачных) объединений на землях, расположенных под линиями высоковольтных передач 35 кВА и выше, а также с пересечением этих земель магистральными газо- и нефтепроводами.

Расстояния по горизонтали от крайних проводов высоковольтных линий (ВЛ) до границы территории садоводческого (дачного) объединения (охранная зона) должны быть не менее:

10 м - для ВЛ до 20 кВ; 15 м - для ВЛ 35 кВ; 20 м - для ВЛ 110 кВ; 25 м - для ВЛ 150 - 220 кВ; 30 м - для ВЛ 330 - 500 кВ.

Расстояние от застройки до лесных массивов на территории садоводческих объединений должно быть не менее 15 м.

При пересечении территории садоводческого объединения инженерными коммуникациями следует предусматривать санитарно-защитные зоны.

Минимальные расстояния от наземных магистральных газопроводов, не содержащих сероводород, должны быть не менее:

для трубопроводов 1 класса с диаметром труб:

до 300 мм - 100 м; от 300 до 600 мм - 150 м; от 600 до 800 мм - 200 м; от 800 до 1000 мм - 250 м; от 1000 до 1200 мм - 300 м; свыше 1200 мм - 350 м; для трубопроводов 2 класса с диаметром труб: до 300 мм - 75 м; свыше 300 мм - 125 м.

Минимальные разрывы от трубопроводов для сжиженных углеводородных газов при разных диаметрах труб должны быть не менее:

до 150 мм - 100 м; от 150 до 300 мм - 175 м; тот 300 до 500 мм - 350 м; от 500 до 1000 мм - 800 м.

Примечания.

Минимальные расстояния при наземной прокладке увеличиваются в 2 раза для I класса и в 1,5 раза для II класса.

Разрывы магистральных газопроводов, транспортирующих природный газ, с высокими коррозирующими свойствами, определяются на основе расчетов в каждом конкретном случае, а также по опыту эксплуатации, но не менее 2 км.

Минимальные разрывы от газопроводов низкого давления должны быть не менее 20 м.

Минимальные расстояния от магистральных трубопроводов для транспортирования нефти при разных диаметрах труб должны быть не менее:

до 300 мм - 50 м; от 300 до 600 мм - 50 м; от 600 до 1000 мм - 75 м; от 1000 до 1400 мм - 100 м.

Примечание (общее):

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

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

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

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

Индивидуальные садовые (дачные) участки должны быть ограждены. Ограждения с целью минимального затенения территории соседних участков должны быть сетчатые или решетчатые высотой 1,5 м. Допускается устройство глухих ограждений со стороны улиц и проездов по решению общего собрания членов садоводческого (дачного) объединения.

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

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

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

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

ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ:

ОД-1. Центральная зона делового, общественного и коммерческого

назначения.

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

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | | ПРЕДЕЛЬНЫЕ  РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Здания и помещения органов государственной власти Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления;  общественные здания административного назначения;  офисы, конторы и бизнес-центры;  здания и помещения кредитно-финансовых учреждений и банков;  обменные пункты, их отделения и филиалы;  здания и помещения страховых компаний;  здания и помещения агентств недвижимости;  здания и помещения судебно-юридических учреждений и прокуратуры;  дворцы бракосочетания, ЗАГСы, здания и помещения гражданских обрядов, объекты и помещения отделов внутренних дел;  объекты социальной защиты;  здания и помещения общественных организаций;  объекты связи, почтовые отделения, переговорные пункты;  телевизионные центры и студии, радиостудии, киностудии;  здания и помещения редакций, издательств, центров по предоставлению полиграфических услуг, рекламных агентств;  здания и помещения научно-исследовательских, проектных, конструкторских и изыскательских организаций;  мемориальные комплексы, памятники истории и культуры;  театры, кинотеатры, цирки, концертные залы, музеи, выставочные залы, картинные и художественные галереи, художественные салоны, клубы, дома культуры, дома творческих союзов, центры общения и досуговых занятий;  парки, скверы, бульвары, иные виды озеленения общего пользования;  набережные, пруды, лодочные станции;  библиотеки, архивы, информационные центры;  развлекательные комплексы, танцзалы, дискотеки;  ярмарки, выставочные центры и комплексы;  магазины продовольственных, промышленных и смешанных товаров, торговые комплексы, торговые центры;  дома быта, ателье, мастерские и салоны бытовых услуг, косметические салоны, парикмахерские, массажные кабинеты, фитнес-центры, банно-оздоровительные комплексы, бани, сауны;  столовые, рестораны, кафе, закусочные, бары, кафетерии;  гостиницы, мотели; общежития;  объекты здравоохранения, в том числе пункты оказания первой медицинской помощи, поликлиники, фельдшерско-акушерские пункты, объекты общей врачебной практики;  спорткомплексы, спортивные залы, спортивные площадки, теннисные корты, бассейны;  многофункциональные здания и комплексы, объединяющие виды разрешенного использования, установленные настоящим пунктом;  контрольно-пропускные пункты; общественные уборные; | | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000/15000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:  - для общественных зданий 3 м;  - для остальных зданий и сооружений - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м.  Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектах с изолированными от жилых зданий или их частей входами с учетом следующих условий:  во встроенных или пристроенных к жилому дому помещениях общественного назначения не допускается размещать учреждения торговли, производственные мастерские и склады, являющиеся источниками шума, вибрации, ультразвуковых и электромагнитных полей, загрязнения водостоков и других вредных факторов воздействия на окружающую среду;  не допускается размещать магазины с наличием взрывопожароопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов и обуви);  обустройство входа в виде крыльца или лестницы, изолированных от жилой части здания;  обустройство входа и временной стоянки автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику (размещение необходимого расчетного количества парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) на территории участка);  оборудования площадок для остановки автомобилей;  соблюдения норм благоустройства, установленных соответствующими муниципальными правовыми актами;  запрещается размещение объектов, вредных для здоровья населения (магазинов стройматериалов, москательно-химических товаров и т.п.). |
| Объекты инженерного обеспечения и объекты вспомогательного инженерного назначения.  Мини-ТЭЦ, трансформаторные подстанции, распределительные пункты, центральные тепловые пункты, котельные, насосные станции, канализационные насосные станции, очистные сооружения ливневой канализации, автоматические телефонные станции;  сооружения связи;  автономные источники теплоснабжения;  автономные источники электроснабжения;  комплектные трансформаторные подстанции наружной установки;  объекты пожарной охраны, пожарные депо; | | минимальная площадь земельных участков - 10 кв. м;  максимальная площадь земельных участков устанавливается исходя из технико-экономических характеристик объекта с учетом минимальных отступов от границ земельного участка (определяется проектом);  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка |
| детские дошкольные учреждения, начальные школы, общеобразовательные школы; внешкольные учреждения;  детские дома и иные детские учреждения;  объекты здравоохранения, в том числе пункты оказания первой медицинской помощи, поликлиники, фельдшерско-акушерские пункты, объекты общей врачебной практики. | | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300-15000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;  максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа;  минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:  - для общественных зданий 3 м;  - для остальных зданий и сооружений - 1 м |
| Отдельно стоящие, встроенные или пристроенные объекты (связанные с проживанием граждан и не оказывающие негативного воздействия на окружающую среду):  приемные пункты прачечных и химчисток;  магазины продовольственных, непродовольственных и смешанных товаров;  раздаточные пункты молочной кухни;  клубы по интересам, центры общения и досуговых занятий;  кабинеты семейного доктора, аптеки;  здания физкультурно-оздоровительных клубов и фитнес-центров;  пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, парикмахерские;  производственные помещения (категорий В и Д для труда инвалидов и людей старшего возраста, в их числе: пункты выдачи работы на дом, мастерские для сборочных и декоративных работ),  здания и помещения жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб;  отделения и пункты почтовой связи, телеграфной связи, переговорные пункты;  отделения банков, сберкассы, пункты охраны порядка;  теннисные корты, бассейны, бани, сауны;  детские игровые площадки, площадки отдыха, занятия физкультурой, хозяйственные площадки, площадки для выгула собак; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10/5000 кв. м, а также устанавливаются по заданию на проектирование, СП42.13330.2011«Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*);  максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:  - для жилых и общественных зданий 3 м;  - для остальных зданий и сооружений - 1 м;  максимальная общая площадь встроенных объектов - 150 м2.  Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектах с изолированными от жилых зданий или их частей входами с учетом следующих условий:  во встроенных или пристроенных к жилому дому помещениях общественного назначения не допускается размещать учреждения торговли, производственные мастерские и склады, являющиеся источниками шума, вибрации, ультразвуковых и электромагнитных полей, загрязнения водостоков и других вредных факторов воздействия на окружающую среду;  не допускается размещать магазины с наличием взрывопожароопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов и обуви);  обустройство входа в виде крыльца или лестницы, изолированных от жилой части здания;  обустройство входа и временной стоянки автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику;  оборудования площадок для остановки автомобилей;  соблюдения норм благоустройства, установленных соответствующими муниципальными правовыми актами;  запрещается размещение объектов, вредных для здоровья населения (магазинов стройматериалов, москательно-химических товаров и т.п.). | |

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ  РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Автостоянки боксового типа для постоянного хранения автомобилей и других транспортных средств, принадлежащих инвалидам;  стоянки для автомобилей надземного открытого и закрытого типов, гаражно-строительные кооперативы, подземные автостоянки, автостоянки с пандусами (рампами) и механизированные автостоянки, открытые площади, предназначенные для стоянки автомобилей. | вместимость до 300 машино-мест, встроенные, пристроенные до 150 машино-мест;  минимальная/максимальная площадь земельных участков – 80/2000 кв. м, а также определяется по заданию на проектирование;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 12 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка |
| Культовые здания | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/10000 кв. м, а также определяется по заданию на проектирование, СП42.13330.2011«Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м;  минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:  - для общественных зданий 3 м;  - для остальных зданий и сооружений - 1 м |
| Многоквартирные жилые дома (секционные, галерейные, коридорные). | минимальная/максимальная площадь земельного участка – 800/15000 кв.м;  максимальное количество надземных этажей – 5 эт.;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%;  минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:  - для жилых зданий 3 м;  - для остальных зданий и сооружений - 1 м |
| Многоквартирные жилые дома (блокированного типа) с минимальной хозяйственной частью (без содержания скота и птицы); | минимальная/максимальная площадь земельных участков (блокированные жилые дома) – 200/400 кв. м;  максимальное количество надземных этажей – 3 эт.;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;  минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:  - для жилых зданий 3 м (кроме приквартирных участков в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее);  - для остальных зданий и сооружений - 1 м |
| Отдельно стоящие индивидуальные жилые дома (застройка коттеджного типа) с возможностью ведения ограниченного личного подсобного хозяйства (без содержания скота и птицы); | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400-1000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%;  минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:  - для жилых зданий 3 м (кроме приквартирных участков в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее);  - для остальных зданий и сооружений - 1 м |

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

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ  РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для отдыха взрослого населения, для занятий физкультурой, для хозяйственных целей и выгула собак.  Гостевые автостоянки для парковки легковых автомобилей посетителей. | Предельные (минимальные/максимальные) размеры земельных участков, в т.ч. их площадь – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – определяется на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Максимальное количество надземных этажей – не более 2 эт. (при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних приквартирных участков).  Минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок:  для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - не менее 12 м;  для отдыха взрослого населения - не менее 10 м;  для занятий физкультурой, в зависимости от шумовых характеристик (наибольшие значения принимаются для хоккейных и футбольных площадок, наименьшие - для площадок для настольного тенниса), - 10 - 40 м;  для хозяйственных целей - не менее 20 м;  для выгула собак - не менее 40 м.  Расстояния от площадок для сушки белья не нормируются.  Расстояния от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание - не более 100 м |
| Постройки хозяйственного назначения (летние кухни, хозяйственные постройки, кладовые, подвалы, бани, бассейны, теплицы, оранжереи, сады, огороды, навесы) индивидуального использования.  Хозяйственные постройки для содержания инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд, а также - хозяйственные подъезды (для территорий с местами приложения труда и с возможностью ведения ограниченного личного подсобного хозяйства (без содержания скота и птицы), сельскохозяйственного производства, садоводства, огородничества) | Предельные (минимальные/максимальные) размеры земельных участков, в т.ч. их площадь – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – определяется на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Максимальное количество надземных этажей – не более 2 эт. (при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних приквартирных участков).  Максимальная высота – 8 м.  Общая площадь помещений - до 100 кв. м.  Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов не менее - 5 м.  Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее - 6 м.  Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований.  Группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая. Площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 м2  Размещение навесов должно осуществляться с учетом противопожарных требований и соблюдения нормативной продолжительности инсоляции придомовых территорий и жилых помещений.  Устройство навесов не должно ущемлять законных интересов соседних домовладельцев, в части водоотведения атмосферных осадков с кровли навесов, при устройстве навесов минимальный отступ от границы участка – 1м.  Хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках расстояние не менее 4 м.  Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. |

Расстояние до красной линии:

1) от Дошкольных образовательных учреждений и общеобразовательных школ (стены здания) -25 м;

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

3) улиц, от жилых и общественных зданий – 5 м;

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

5) от остальных зданий и сооружений - 5 м.

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

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

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

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

1,0 м - для одноэтажного жилого дома;

1,5 м - для двухэтажного жилого дома;

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

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

от стволов высокорослых деревьев - 4 м;

от стволов среднерослых деревьев - 2 м;

от кустарника - 1 м.

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

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

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

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

Примечание (общее):

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

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

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

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

ОД-2. Зона делового, общественного и коммерческого назначения

местного значения.

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

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | | ПРЕДЕЛЬНЫЕ  РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| общественные здания административного назначения;  офисы, конторы и бизнес-центры;  здания и помещения кредитно-финансовых учреждений и банков;  обменные пункты, их отделения и филиалы;  здания и помещения страховых компаний;  здания и помещения агентств недвижимости;  здания и помещения судебно-юридических учреждений и прокуратуры;  дворцы бракосочетания, ЗАГСы, здания и помещения гражданских обрядов, бюро ритуальных услуг;  объекты и помещения отделов внутренних дел;  объекты социальной защиты;  здания и помещения общественных организаций;  объекты связи, почтовые отделения, переговорные пункты;  телевизионные центры и студии, радиостудии, киностудии;  здания и помещения редакций, издательств, центров по предоставлению полиграфических услуг, рекламных агентств;  здания и помещения научно-исследовательских, проектных, конструкторских и изыскательских организаций;  здания и помещения объектов высшего и среднего профессионального обучения;  объекты специализированных учреждений дополнительного образования, интернаты;  мемориальные комплексы, памятники истории и культуры;  автовокзалы; здания и помещения туристических агентств, транспортных агентств; справочные бюро;  театры, кинотеатры, цирки, концертные залы, музеи, выставочные залы, картинные и художественные галереи, художественные салоны, клубы, дома культуры, дома творческих союзов, центры общения и досуговых занятий;  парки, скверы, бульвары, иные виды озеленения общего пользования;  набережные, пруды, яхт-клубы, лодочные станции, аквапарки;  библиотеки, архивы, информационные центры;  развлекательные комплексы, танцзалы, дискотеки;  ярмарки, выставочные центры и комплексы;  магазины продовольственных, промышленных и смешанных товаров, торговые комплексы, торговые центры;  открытые и крытые рынки; оптовые рынки;  дома быта, ателье, мастерские и салоны бытовых услуг, косметические салоны, парикмахерские, массажные кабинеты, фитнес-центры, банно-оздоровительные комплексы, бани, сауны;  столовые, рестораны, кафе, закусочные, бары, кафетерии;  гостиницы, мотели; общежития;  центры обслуживания туристов;  объекты здравоохранения, в том числе пункты оказания первой медицинской помощи, поликлиники, фельдшерско-акушерские пункты, объекты общей врачебной практики;  спорткомплексы, спортивные залы, спортивные площадки, теннисные корты, бассейны; многофункциональные здания и комплексы, объединяющие виды разрешенного использования, установленные настоящим пунктом;  контрольно-пропускные пункты;  общественные уборные; | | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000/15000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:  - для общественных зданий 3 м;  - для остальных зданий и сооружений - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м.  Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектах с изолированными от жилых зданий или их частей входами с учетом следующих условий:  во встроенных или пристроенных к жилому дому помещениях общественного назначения не допускается размещать учреждения торговли, производственные мастерские и склады, являющиеся источниками шума, вибрации, ультразвуковых и электромагнитных полей, загрязнения водостоков и других вредных факторов воздействия на окружающую среду;  не допускается размещать магазины с наличием взрывопожароопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов и обуви);  обустройство входа в виде крыльца или лестницы, изолированных от жилой части здания;  обустройство входа и временной стоянки автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику (размещение необходимого расчетного количества парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) на территории участка);  оборудования площадок для остановки автомобилей;  соблюдения норм благоустройства, установленных соответствующими муниципальными правовыми актами;  запрещается размещение объектов, вредных для здоровья населения (магазинов стройматериалов, москательно-химических товаров и т.п.). |
| Объекты инженерного обеспечения и объекты вспомогательного инженерного назначения.  Мини-ТЭЦ, трансформаторные подстанции, распределительные пункты, центральные тепловые пункты, котельные, насосные станции, канализационные насосные станции, очистные сооружения ливневой канализации, автоматические телефонные станции; сооружения связи;  автономные источники теплоснабжения;  автономные источники электроснабжения;  комплектные трансформаторные подстанции наружной установки;  объекты пожарной охраны, пожарные депо; | | минимальная площадь земельных участков - 10 кв. м;  максимальная площадь земельных участков устанавливается исходя из технико-экономических характеристик объекта с учетом минимальных отступов от границ земельного участка (определяется проектом);  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка |
| общеобразовательные учреждения - детские дошкольные учреждения, начальные школы, общеобразовательные школы; внешкольные учреждения;  детские дома и иные детские учреждения; школы искусств; спортивные школы. | | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300-15000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;  максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа;  минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:  - для общественных зданий 3 м;  - для остальных зданий и сооружений - 1 м |
| Отдельно стоящие, встроенные или пристроенные объекты (связанные с проживанием граждан и не оказывающие негативного воздействия на окружающую среду):  приемные пункты прачечных и химчисток;  магазины продовольственных, непродовольственных и смешанных товаров;  раздаточные пункты молочной кухни;  клубы по интересам, центры общения и досуговых занятий;  кабинеты семейного доктора, аптеки;  здания физкультурно-оздоровительных клубов и фитнес-центров;  пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, парикмахерские;  производственные помещения (категорий В и Д для труда инвалидов и людей старшего возраста, в их числе: пункты выдачи работы на дом, мастерские для сборочных и декоративных работ),  здания и помещения жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб;  отделения и пункты почтовой связи, телеграфной связи, переговорные пункты;  отделения банков, сберкассы, пункты охраны порядка;  теннисные корты, бассейны, бани, сауны;  детские игровые площадки, площадки отдыха, занятия физкультурой, хозяйственные площадки, площадки для выгула собак; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10/5000 кв. м, а также устанавливаются по заданию на проектирование, СП42.13330.2011«Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*);  количество надземных этажей зданий – 4 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:  - для жилых и общественных зданий 3 м;  - для остальных зданий и сооружений - 1 м;  максимальная общая площадь встроенных объектов - 150 м2.  Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектах с изолированными от жилых зданий или их частей входами с учетом следующих условий:  во встроенных или пристроенных к жилому дому помещениях общественного назначения не допускается размещать учреждения торговли, производственные мастерские и склады, являющиеся источниками шума, вибрации, ультразвуковых и электромагнитных полей, загрязнения водостоков и других вредных факторов воздействия на окружающую среду;  не допускается размещать магазины с наличием взрывопожароопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов и обуви);  обустройство входа в виде крыльца или лестницы, изолированных от жилой части здания;  обустройство входа и временной стоянки автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику;  оборудования площадок для остановки автомобилей;  соблюдения норм благоустройства, установленных соответствующими муниципальными правовыми актами;  запрещается размещение объектов, вредных для здоровья населения (магазинов стройматериалов, москательно-химических товаров и т.п.). | |

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ  РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Автостоянки боксового типа для постоянного хранения автомобилей и других транспортных средств, принадлежащих инвалидам;  стоянки для автомобилей надземного открытого и закрытого типов, гаражно-строительные кооперативы, подземные автостоянки, автостоянки с пандусами (рампами) и механизированные автостоянки, открытые площади, предназначенные для стоянки автомобилей. | вместимость до 300 машино-мест, встроенные, пристроенные до 150 машино-мест;  минимальная/максимальная площадь земельных участков – 80/2000 кв. м, а также определяется по заданию на проектирование;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 12 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка |
| Производственные объекты V класса вредности (мини-производства), если зона распространения химических и физических факторов до уровня ПДК ограничивается размерами собственной территории предприятия, а так же не требующие устройства железнодорожных подъездных путей. | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000 /5000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:  - для зданий 3 м;  - для сооружений - 1 м;  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м;  величине грузооборота (принимаемая по большему из двух грузопотоков - прибытия или отправления):  автомобилей в сутки: до 2.  Расстояние от границ участка производственного предприятия до жилых зданий, участков дошкольных образовательных, общеобразовательных учреждений, учреждений здравоохранения и отдыха не менее 50 м. |
| Станции технического обслуживания легковых автомобилей до 5 постов (без малярно-жестяных работ), шиномонтажные мастерские, мойки автомобилей до двух постов. | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 50/2000 кв. м, а также определяется по заданию на проектирование;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 5 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка  Расстояние до жилых и общественных зданий, общеобразовательных школ и дошкольных образовательных учреждений, лечебных учреждений со стационаром - 50 м. |
| АЗС для легкового автотранспорта, оборудованные системой закольцовки паров бензина, автогазозаправочные станции с компрессорами внутри помещения с количеством заправок не более 500 автомобилей в сутки без объектов технического обслуживания автомобилей | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 50/2000 кв. м, а также определяется по заданию на проектирование;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 5 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка.  Расстояние до границ земельных участков дошкольных и школьных образовательных учреждений, лечебных учреждений, до жилых домов и других общественных зданий и сооружений - 50 м.  Указанное расстояние следует определять  от топливораздаточных колонок и подземных резервуаров для хранения жидкого топлива. |
| Культовые здания | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/10000 кв. м, а также определяется по заданию на проектирование, СП42.13330.2011«Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м;  минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:  - для общественных зданий 3 м;  - для остальных зданий и сооружений - 1 м |
| Многоквартирные жилые дома (секционные, галерейные, коридорные). | минимальная/максимальная площадь земельного участка – 800/15000 кв.м;  максимальное количество надземных этажей – 8 эт.;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%;  минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:  - для жилых зданий 3 м;  - для остальных зданий и сооружений - 1 м |
| Многоквартирные жилые дома (блокированного типа) с минимальной хозяйственной частью (без содержания скота и птицы); | минимальная/максимальная площадь земельных участков (блокированные жилые дома) – 200/400 кв. м;  максимальное количество надземных этажей – 3 эт.;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;  минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:  - для жилых зданий 3 м (кроме приквартирных участков в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее);  - для остальных зданий и сооружений - 1 м |
| Отдельно стоящие индивидуальные жилые дома (застройка коттеджного типа); (с возможностью ведения ограниченного личного подсобного хозяйства (без содержания скота и птицы), садоводства, огородничества) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400-1000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%;  минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:  - для жилых зданий 3 м (кроме приквартирных участков в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее);  - для остальных зданий и сооружений - 1 м |

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

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ  РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для отдыха взрослого населения, для занятий физкультурой, для хозяйственных целей и выгула собак.  Гостевые автостоянки для парковки легковых автомобилей посетителей. | Предельные (минимальные/максимальные) размеры земельных участков, в т.ч. их площадь – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – определяется на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Максимальное количество надземных этажей – не более 2 эт. (при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних приквартирных участков).  Минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок:  для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - не менее 12 м;  для отдыха взрослого населения - не менее 10 м;  для занятий физкультурой, в зависимости от шумовых характеристик (наибольшие значения принимаются для хоккейных и футбольных площадок, наименьшие - для площадок для настольного тенниса), - 10 - 40 м;  для хозяйственных целей - не менее 20 м;  для выгула собак - не менее 40 м.  Расстояния от площадок для сушки белья не нормируются.  Расстояния от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание - не более 100 м |
| Постройки хозяйственного назначения (летние кухни, хозяйственные постройки, кладовые, подвалы, бани, бассейны, теплицы, оранжереи, сады, огороды, навесы) индивидуального использования.  Хозяйственные постройки для содержания инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд, а также - хозяйственные подъезды (для территорий с местами приложения труда и с возможностью ведения ограниченного личного подсобного хозяйства (без содержания скота и птицы), сельскохозяйственного производства, садоводства, огородничества) | Предельные (минимальные/максимальные) размеры земельных участков, в т.ч. их площадь – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – определяется на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Максимальное количество надземных этажей – не более 2 эт. (при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних приквартирных участков).  Максимальная высота – 8 м.  Общая площадь помещений - до 100 кв. м.  Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов не менее - 5 м.  Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее - 6 м.  Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований.  Группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая. Площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 м2  Размещение навесов должно осуществляться с учетом противопожарных требований и соблюдения нормативной продолжительности инсоляции придомовых территорий и жилых помещений.  Устройство навесов не должно ущемлять законных интересов соседних домовладельцев, в части водоотведения атмосферных осадков с кровли навесов, при устройстве навесов минимальный отступ от границы участка – 1м.  Хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках расстояние не менее 4 м.  Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. |

Расстояние до красной линии:

1) от Дошкольных образовательных учреждений и общеобразовательных школ (стены здания) -25 м;

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

3) улиц, от жилых и общественных зданий – 5 м;

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

5) от остальных зданий и сооружений - 5 м.

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

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

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

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

1,0 м - для одноэтажного жилого дома;

1,5 м - для двухэтажного жилого дома;

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

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

от стволов высокорослых деревьев - 4 м;

от стволов среднерослых деревьев - 2 м;

от кустарника - 1 м.

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

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

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

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

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: для жилых и общественных зданий 3 м (кроме приквартирных участков в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее); для остальных зданий и сооружений - 1 м.

Примечание (общее):

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

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

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

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

ОД-3. Зона обслуживания и деловой активности при транспортных

коридорах и узлах.

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

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

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ  РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| автобусные вокзалы, автостанции, автокассы, железнодорожные вокзалы, речные вокзалы;  объекты технологического назначения транспортного узла;  здания и помещения туристических агентств, транспортных агентств;  информационные центры, справочные бюро, кассы, залы ожидания, таможня, службы регистрации, службы оформления заказов;  объекты складского назначения различного профиля, камеры хранения;  общественные здания административного назначения;  офисы, конторы и бизнес-центры;  здания и помещения кредитно-финансовых учреждений и банков;  обменные пункты, их отделения и филиалы;  здания и помещения страховых компаний;  здания и помещения агентств недвижимости;  здания и помещения гражданских обрядов, бюро ритуальных услуг;  здания и помещения общественных организаций;  объекты связи, почтовые отделения, переговорные пункты;  здания и помещения редакций, издательств, центров по предоставлению полиграфических услуг, рекламных агентств;  мемориальные комплексы, памятники истории и культуры;  театры, кинотеатры, цирки, концертные залы, художественные салоны, клубы;  парки, скверы, бульвары, иные виды озеленения общего пользования;  пруды, обводненные карьеры; аквапарки;  развлекательные комплексы, танцзалы, дискотеки;  ярмарки, выставочные центры и комплексы;  магазины продовольственных, промышленных и смешанных товаров, торговые комплексы, торговые центры;  открытые и крытые рынки; оптовые рынки;  ателье, мастерские и салоны бытовых услуг, приемные пункты прачечных и химчисток;  косметические салоны, парикмахерские, массажные кабинеты, фитнес-центры, банно-оздоровительные комплексы, бани, сауны;  столовые, рестораны, кафе, закусочные, бары, кафетерии;  гостиницы, мотели, кемпинги;  центры обслуживания туристов;  объекты здравоохранения, в том числе пункты оказания первой медицинской помощи, фельдшерско-акушерские пункты, объекты общей врачебной практики;  спортивные залы, спортивные площадки, теннисные корты, бассейны; яхт-клубы, лодочные станции;  детские игровые площадки, площадки отдыха, занятия физкультурой, хозяйственные площадки  скверы, бульвары, зеленые насаждения, набережные;  многофункциональные здания и комплексы, объединяющие виды разрешенного использования, установленные настоящим пунктом;  опорные пункты милиции;  контрольно-пропускные пункты;  общественные уборные; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000/15000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:  - для общественных зданий 3 м;  - для остальных зданий и сооружений - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м.  Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектах с изолированными от жилых зданий или их частей входами с учетом следующих условий:  во встроенных или пристроенных к жилому дому помещениях общественного назначения не допускается размещать учреждения торговли, производственные мастерские и склады, являющиеся источниками шума, вибрации, ультразвуковых и электромагнитных полей, загрязнения водостоков и других вредных факторов воздействия на окружающую среду;  не допускается размещать магазины с наличием взрывопожароопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов и обуви);  обустройство входа в виде крыльца или лестницы, изолированных от жилой части здания;  обустройство входа и временной стоянки автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику (размещение необходимого расчетного количества парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) на территории участка);  оборудования площадок для остановки автомобилей;  соблюдения норм благоустройства, установленных соответствующими муниципальными правовыми актами;  запрещается размещение объектов, вредных для здоровья населения (магазинов стройматериалов, москательно-химических товаров и т.п.). |
| Объекты инженерного обеспечения и объекты вспомогательного инженерного назначения.  Мини-ТЭЦ, трансформаторные подстанции, распределительные пункты, центральные тепловые пункты, котельные, насосные станции, канализационные насосные станции, очистные сооружения ливневой канализации, автоматические телефонные станции; сооружения связи;  автономные источники теплоснабжения;  автономные источники электроснабжения;  комплектные трансформаторные подстанции наружной установки;  объекты пожарной охраны, пожарные депо; | минимальная площадь земельных участков - 10 кв. м;  максимальная площадь земельных участков устанавливается исходя из технико-экономических характеристик объекта с учетом минимальных отступов от границ земельного участка (определяется проектом);  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка |

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ  РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Автостоянки боксового типа для постоянного хранения автомобилей и других транспортных средств, принадлежащих инвалидам;  стоянки для автомобилей надземного открытого и закрытого типов, гаражно-строительные кооперативы, подземные автостоянки, автостоянки с пандусами (рампами) и механизированные автостоянки, открытые площади, предназначенные для стоянки автомобилей. | вместимость до 300 машино-мест, встроенные, пристроенные до 150 машино-мест;  минимальная/максимальная площадь земельных участков – 80/2000 кв. м, а также определяется по заданию на проектирование;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 12 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка |
| производственные объекты V класса вредности (мини-производства), если зона распространения химических и физических факторов до уровня ПДК ограничивается размерами собственной территории предприятия, а так же не требующие устройства железнодорожных подъездных путей. | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000 /5000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:  - для зданий 3 м;  - для сооружений - 1 м;  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м;  величине грузооборота (принимаемая по большему из двух грузопотоков - прибытия или отправления):  автомобилей в сутки: до 2.  Расстояние от границ участка производственного предприятия до жилых зданий, участков дошкольных образовательных, общеобразовательных учреждений, учреждений здравоохранения и отдыха не менее 50 м. |
| Станции технического обслуживания легковых автомобилей до 5 постов (без малярно-жестяных работ), шиномонтажные мастерские, мойки автомобилей до двух постов. | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 50/2000 кв. м, а также определяется по заданию на проектирование;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 5 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка;  Расстояние до жилых и общественных зданий, общеобразовательных школ и дошкольных образовательных учреждений, лечебных учреждений со стационаром - 50 м. |
| АЗС для легкового и грузового автотранспорта, оборудованные системой закольцовки паров бензина, автогазозаправочные станции с компрессорами внутри помещения с количеством заправок не более 500 автомобилей в сутки без объектов технического обслуживания автомобилей | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 50/2000 кв. м, а также определяется по заданию на проектирование;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 5 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка.  Расстояние до границ земельных участков дошкольных и школьных образовательных учреждений, лечебных учреждений, до жилых домов и других общественных зданий и сооружений - 50 м.  Указанное расстояние следует определять от топливораздаточных колонок и подземных резервуаров для хранения жидкого топлива.  Расстояние от АЗС для заправки грузового и легкового автотранспорта жидким и газовым топливом до границ земельных участков дошкольных и школьных образовательных учреждений, лечебных учреждений, до жилых домов и других общественных зданий и сооружений - 100 м. |
| Культовые здания | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/10000 кв. м, а также определяется по заданию на проектирование, СП42.13330.2011«Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м;  минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:  - для общественных зданий 3 м;  - для остальных зданий и сооружений - 1 м |
| Отдельно стоящие индивидуальные жилые дома (застройка коттеджного типа), с возможностью ведения ограниченного личного подсобного хозяйства (без содержания скота и птицы), садоводства, огородничества. | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400-1000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%;  минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:  - для жилых зданий 3 м (кроме приквартирных участков в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее);  - для остальных зданий и сооружений - 1 м |

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

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ  РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для отдыха взрослого населения, для занятий физкультурой, для хозяйственных целей и выгула собак.  Гостевые автостоянки для парковки легковых автомобилей посетителей. | Предельные (минимальные/максимальные) размеры земельных участков, в т.ч. их площадь – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – определяется на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Максимальное количество надземных этажей – не более 2 эт. (при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних приквартирных участков).  Минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок:  для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - не менее 12 м;  для отдыха взрослого населения - не менее 10 м;  для занятий физкультурой, в зависимости от шумовых характеристик (наибольшие значения принимаются для хоккейных и футбольных площадок, наименьшие - для площадок для настольного тенниса), - 10 - 40 м;  для хозяйственных целей - не менее 20 м;  для выгула собак - не менее 40 м;  Расстояния от площадок для сушки белья не нормируются.  Расстояния от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание - не более 100 м. |
| Постройки хозяйственного назначения (летние кухни, хозяйственные постройки, кладовые, подвалы, бани, бассейны, теплицы, оранжереи, сады, огороды, навесы) индивидуального использования.  Хозяйственные постройки для содержания инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд, а также - хозяйственные подъезды (для территорий с местами приложения труда и с возможностью ведения ограниченного личного подсобного хозяйства (без содержания скота и птицы), сельскохозяйственного производства, садоводства, огородничества) | Предельные (минимальные/максимальные) размеры земельных участков, в т.ч. их площадь – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – определяется на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Максимальное количество надземных этажей – не более 2 эт. (при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних приквартирных участков).  Максимальная высота – 8 м.  Общая площадь помещений - до 100 кв. м.  Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов не менее - 5 м.  Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее - 6 м.  Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований.  Группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая. Площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 м2  Размещение навесов должно осуществляться с учетом противопожарных требований и соблюдения нормативной продолжительности инсоляции придомовых территорий и жилых помещений.  Устройство навесов не должно ущемлять законных интересов соседних домовладельцев, в части водоотведения атмосферных осадков с кровли навесов, при устройстве навесов минимальный отступ от границы участка – 1м.  Хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках расстояние не менее 4 м.  Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. |

Расстояние до красной линии:

1) от Дошкольных образовательных учреждений и общеобразовательных школ (стены здания) -25 м;

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

3) улиц, от жилых и общественных зданий – 5 м;

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

5) от остальных зданий и сооружений - 5 м.

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

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

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

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

1,0 м - для одноэтажного жилого дома;

1,5 м - для двухэтажного жилого дома;

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

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

от стволов высокорослых деревьев - 4 м;

от стволов среднерослых деревьев - 2 м;

от кустарника - 1 м.

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

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

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

Примечание (общее):

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

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

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

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

СПЕЦИАЛЬНЫЕ ОБСЛУЖИВАЮЩИЕ И ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ С БОЛЬШИМИ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ

ТОД-1. Зона объектов здравоохранения.

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

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ  РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| - поликлиники, амбулатории, клиники;  - диспансеры без стационара, больницы, госпитали общего типа;  - родильные дома, специализированные медицинские центры, консультативно-диагностические центры;  - фельдшерские или фельдшерско- акушерские пункты;  - женские консультации;  - молочные кухни;  - стационары всех типов для взрослых с вспомогательными зданиями и сооружениями;  - выдвижные пункты медицинской помощи;  - станции (подстанции) скорой медицинской помощи;  - аптеки групп: I - II, III - V, VI - VIII, аптечные киоски;  - специализированные дома-интернаты;  - детские дома-интернаты;  - объекты учреждений социальной защиты;  - центры государственного санитарно-эпидемиологического надзора;  - объекты судмедэкспертизы;  - патолого-анатомическое бюро, морги;  - дезинфекционные станции;  - ветеринарные лечебницы со стационаром и без стационара;  - амбулатории;  - центры и пункты переливания крови;  - научно-исследовательские, учебные и лабораторные корпуса медицинского назначения;  - многофункциональные здания и комплексы, объединяющие виды разрешенного использования, установленные настоящим пунктом. | минимальная/максимальная площадь земельного участка – 1000/10000 кв. м, а также определяется по заданию на проектирование, СП42.13330.2011«Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*);  минимальные отступы от границ участка - 6 м, с учетом соблюдения требований технических регламентов;  предельное количество этажей - 12;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40% |

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ  РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| - административные здания и помещения учреждений здравоохранения;  - объекты пожарной охраны;  - объекты, связанные с отправлением культа; | минимальная/максимальная площадь земельного участка – 1000/5000 кв. м, а также определяется по заданию на проектирование, СП42.13330.2011«Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*);  минимальные отступы от границ участка - 3 м, с учетом соблюдения требований технических регламентов;  максимальная высота зданий - 15 м от планировочной отметки земли;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40% |

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

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| - жилые дома для медицинского и обслуживающего персонала;  - специализированные жилые дома для больных, нуждающихся в постоянном медицинском наблюдении;  - административные здания и помещения учреждений здравоохранения;  - общежития, гостиницы;  - столовые, пищеблоки;  - магазины товаров первой необходимости киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли;  - специализированные дома-интернаты для больных, нуждающихся в постоянном медицинском наблюдении;  - лечебно-спортивные залы, бассейны, спортивные площадки;  - здания и помещения отделений связи, почтовых отделений, телефонных и телеграфных станций;  - объекты благоустройства;  - детские игровые площадки, площадки для отдыха, спортивные площадки;  - коммунальные объекты, объекты инженерно-технического назначения, связанные с обслуживанием объектов, расположенных в данной территориальной зоне;  - стоянки для автомобилей надземные открытого и закрытого типов, подземные автостоянки, автостоянки с пандусами (рампами) и механизированные автостоянки, открытые площадки, предназначенные для стоянки автомобилей;  - специализированные магазины медицинской техники;  - объекты по оказанию ритуальных услуг;  - склады хранения медицинского оборудования. | Предельные (минимальные/максимальные) размеры земельных участков, в т.ч. их площадь – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – определяется на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – определяется на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Любые вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства не могут по своим суммарным характеристикам (строительному объёму, общей площади) превышать суммарное значение аналогичных показателей основных (условных) видов разрешённого использования объектов капитального строительства, при которых установлены данные вспомогательные виды разрешённого использования. |

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

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

- для остальных зданий и сооружений - 1 м.

Расстояние до красной линии:

1) от Дошкольных образовательных учреждений и общеобразовательных школ (стены здания) -25 м;

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

3) улиц, от жилых и общественных зданий – 5 м;

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

5) от остальных зданий и сооружений - 5 м.

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

Примечание (общее):

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

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

ТОД-2. Зона объектов образования и научных комплексов.

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

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ  УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ  РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| - детские дошкольные учреждения, начальные школы, средние общеобразовательные школы, лицеи, колледжи, гимназии, художественные и музыкальные школы, школы-интернаты, спец. школы, учреждения среднего специального образования;  - высшие учебные заведения, учебные центры проф. обучения, институты повышения квалификации  - школы служебного собаководства; | минимальная/максимальная площадь земельного участка – 1000/10000 кв. м, а также определяется по заданию на проектирование, СП42.13330.2011«Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*);  минимальные отступы от границ участка - 3 м, с учетом соблюдения требований технических регламентов;  максимальная этажность для дошкольных учреждений – 2 этажа, для школ и начального профессионального образования – 4 этажа, прочие образовательные учреждения – по заданию на проектирование с учетом сложившейся застройки;  максимальная высота зданий - 15 м от планировочной отметки земли;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40% |

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ  УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ  РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| - котельные тепловой мощностью менее 200 Гкал, работающих на твердом, жидком и газообразном топливе;  - объекты инженерной инфраструктуры, предназначенные для обслуживания линейных объектов, на отдельном земельном участке; | минимальная площадь земельного участка - 20 кв. м;  максимальная площадь земельных участков устанавливается исходя из технико-экономических характеристик объекта;  минимальные отступы от границ участка - 0 м, с учетом соблюдения требований технических регламентов;  максимальная высота сооружений - 30 м от планировочной отметки земли;  максимальный процент застройки в границах земельного участка -100 |

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

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ  УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| - общежития;  - площадки детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха, летние веранды, навесы, беседки;  - спортзалы, спорткомплексы, бассейны, спортивные площадки, стадионы, теннисные корты;  - предприятия общественного питания (столовые, кафе, экспресс-кафе, буфеты);  - поликлиники, профилактории, медицинские кабинеты, пункты оказания первой медицинской помощи;  - отделения, участковые пункты милиции;  - объекты пожарной охраны;  - гаражи, стоянки, парковки, склады, открытые автостоянки;  - площадки для мусороконтейнеров и габаритного мусора;  - зеленые насаждения;  - элементы благоустройства;  - встроенно-пристроенные сооружения инженерной инфраструктуры;  сооружения связи (кроме объектов и сооружений сотовой связи) | Предельные (минимальные/максимальные) размеры земельных участков, в т.ч. их площадь – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – определяется на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – определяется на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Любые вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства не могут по своим суммарным характеристикам (строительному объёму, общей площади) превышать суммарное значение аналогичных показателей основных (условных) видов разрешённого использования объектов капитального строительства, при которых установлены данные вспомогательные виды разрешённого использования. |

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

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

- для остальных зданий и сооружений - 1 м.

Расстояние до красной линии:

1) от Дошкольных образовательных учреждений и общеобразовательных школ (стены здания) -25 м;

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

3) улиц, от жилых и общественных зданий – 5 м;

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

5) от остальных зданий и сооружений - 5 м.

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

Примечание (общее):

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

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

ТОД-3. Зона объектов религиозного назначения и мемориальных комплексов.

*Зона ТОД-3 выделена для обеспечения правовых условий формирования объектов религиозного назначения и мемориальных комплексов, требующих значительные территориальные ресурсы для своего нормального функционирования.*

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ  УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ  РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| - объекты религиозного назначения;  - объекты, сопутствующие отправлению культа;  - учреждения религиозного образования;  - памятники и другие мемориальные объекты;  - жилые дома священнослужителей и обслуживающего персонала;  - пункты оказания первой медицинской помощи; | минимальная/максимальная площадь земельного участка – 1000/3000 кв. м, а также определяется по заданию на проектирование, СП42.13330.2011«Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*);  минимальные отступы от границ участка - 3 м, с учетом соблюдения требований технических регламентов;  максимальная высота зданий - 30 м от планировочной отметки земли;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40% |

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ  УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ  РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| - антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;  - котельные тепловой мощностью менее 200 Гкал, работающих на твердом, жидком и газообразном топливе;  - объекты инженерной инфраструктуры, предназначенные для обслуживания линейных объектов, на отдельном земельном участке; | минимальная площадь земельного участка - 20 кв. м;  максимальная площадь земельных участков устанавливается исходя из технико-экономических характеристик объекта;  минимальные отступы от границ участка - 0 м, с учетом соблюдения требований технических регламентов;  максимальная высота сооружений - 30 м от планировочной отметки земли;  максимальный процент застройки в границах земельного участка -100 |

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

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| - объекты религиозного назначения;  - встроенно-пристроенные сооружения инженерной инфраструктуры;  - стоянки транспортных средств;  - гаражи для хранения транспортных средств для обеспечения хозяйственной деятельности;  - объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары);  - площадки для сбора мусора;  - общественные туалеты;  - площадки для отдыха с элементами озеленения;  - объекты благоустройства; | Предельные (минимальные/максимальные) размеры земельных участков, в т.ч. их площадь – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – определяется на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – определяется на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Любые вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства не могут по своим суммарным характеристикам (строительному объёму, общей площади) превышать суммарное значение аналогичных показателей основных (условных) видов разрешённого использования объектов капитального строительства, при которых установлены данные вспомогательные виды разрешённого использования. |

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

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

- для остальных зданий и сооружений - 1 м.

Расстояние до красной линии:

1) от Дошкольных образовательных учреждений и общеобразовательных школ (стены здания) -25 м;

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

3) улиц, от жилых и общественных зданий – 5 м;

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

5) от остальных зданий и сооружений - 5 м.

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

Примечание (общее):

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

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

Производственные зоны:

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

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

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Площадки производственных предприятий II класса вредности и ниже различного профиля (кроме предприятий пищевой, легкой, медицинской, фармацевтической и других отраслей промышленности с санитарно-защитной зоной 50 - 100 м.); | минимальная/максимальная площадь земельных участков 5000-250000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 75%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 100 м;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов - 5 м |
| Группы предприятий (промышленный узел) II класса вредности и ниже различного профиля (кроме предприятий пищевой, легкой, медицинской, фармацевтической и других отраслей промышленности с санитарно-защитной зоной 50 - 100 м.);  общественный центр (промышленного узла): административные учреждения управления производством, предприятия общественного питания, специализированные учреждения здравоохранения, предприятия бытового обслуживания;  общие объекты вспомогательных производств и хозяйств (промышленного узла): объекты энергоснабжения, водоснабжения и канализации, транспорта, ремонтного хозяйства, пожарных депо, отвального хозяйства производственной зоны.  Производственные площадки предприятий:  предзаводские (за пределами ограды или условной границы предприятия);  производственные - для размещения основных производств;  подсобные - для размещения ремонтных, строительно-эксплуатационных, тарных объектов, объектов энергетики и других инженерных сооружений;  складские - для размещения складских объектов, контейнерных площадок, объектов внешнего и внутризаводского транспорта. | минимальная/максимальная площадь земельных участков 250000-2000000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 75%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 100 м;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов - 5 м |
| Объекты инженерного обеспечения и объекты вспомогательного инженерного назначения.  мини-ТЭЦ, трансформаторные подстанции, распределительные пункты, центральные тепловые пункты, котельные, насосные станции, канализационные насосные станции, очистные сооружения ливневой канализации, автоматические телефонные станции; сооружения связи;  объекты пожарной охраны, пожарные депо; зеленые насаждения. | минимальная площадь земельных участков - 10 кв. м;  максимальная площадь земельных участков устанавливается исходя из технико-экономических характеристик объекта с учетом минимальных отступов от границ земельного участка (определяется проектом);  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка |
| открытые площадки для стоянки легковых автомобилей (в том числе инвалидов);  стоянки для легковых и грузовых автомобилей надземного открытого и закрытого типов, подземные автостоянки, автостоянки с пандусами (рампами) и механизированные автостоянки, гаражи, мотовелостоянки. | вместимость до 300 машино-мест, встроенные, пристроенные до 150 машино-мест;  минимальная/максимальная площадь земельных участков – 80/2000 кв. м, а также определяется по заданию на проектирование;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 12 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка |

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| объекты обслуживания открытой сети (размещаемые на границе территорий производственных зон и жилых районов (при условии размещения необходимого расчетного количества парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) на территории участка):  объекты торгово-бытового назначения, спорта, сбербанки, отделения связи, а также офисы; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000/5000 кв. м;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50% |
| Объекты по обслуживанию легковых, грузовых автомобилей с количеством постов не более 10, шиномонтажные мастерские, мойки автомобилей до двух постов, мойки автомобилей с количеством постов от 2 до 5. | минимальная/максимальная площадь земельных участков 25/10000 кв. м;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 5 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка.  Расстояние до жилых и общественных зданий от моек автомобилей до двух постов - 50 м;  Расстояние до жилых и общественных зданий (кроме моек автомобилей до двух постов) - 100 м. |
| АЗС для легкового автотранспорта, оборудованные системой закольцовки паров бензина, автогазозаправочные станции с компрессорами внутри помещения с количеством заправок не более 500 автомобилей в сутки без объектов технического обслуживания автомобилей | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 50/2000 кв. м, а также определяется по заданию на проектирование;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 5 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка.  Расстояние до границ земельных участков дошкольных и школьных образовательных учреждений, лечебных учреждений, до жилых домов и других общественных зданий и сооружений - 50 м.  Указанное расстояние следует определять от топливораздаточных колонок и подземных резервуаров для хранения жидкого топлива. |
| АЗС для заправки грузового и легкового автотранспорта жидким и газовым топливом | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/3500 кв. м, а также определяется по заданию на проектирование;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 5 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка.  Расстояние до границ земельных участков дошкольных и школьных образовательных учреждений, лечебных учреждений, до жилых домов и других общественных зданий и сооружений - 100 м.  Указанное расстояние следует определять от топливораздаточных колонок и подземных резервуаров для хранения жидкого топлива. |

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

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| объекты обслуживания закрытой сети:  медицинский пункт (при списочной численности от 50 до 300 работающих);  фельдшерский или врачебный здравпункт (при списочной численности более 300 работающих);  организации общественного питания:  комната приема пищи (при численности работающих в смену менее 30 человек);  столовая работающая на полуфабрикатах (при численности работающих в смену более 200 человек); | Предельные (минимальные/максимальные) размеры земельных участков, в т.ч. их площадь – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – определяется на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – определяется на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Площадь медицинского пункта следует принимать:  12 м2 - при списочной численности от 50 до 150 работающих;  18 м2 - при списочной численности от 151 до 300 работающих. |
| резервные участки на территории предприятия | Предельные (минимальные/максимальные) размеры земельных участков, в т.ч. их площадь – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования, в соответствии с заданием на проектирование для размещения на них зданий и сооружений в случае расширения и модернизации производства.  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования, в соответствии с заданием на проектирование для размещения на них зданий и сооружений в случае расширения и модернизации производства.  Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – определяется на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования, в соответствии с заданием на проектирование для размещения на них зданий и сооружений в случае расширения и модернизации производства.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – определяется на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования, в соответствии с заданием на проектирование для размещения на них зданий и сооружений в случае расширения и модернизации производства. |
| площадки для мусоросборников | Предельные (минимальные/максимальные) размеры земельных участков, в т.ч. их площадь – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – определяется на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – определяется на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Расстояние от площадок для мусоросборников до производственных и вспомогательных помещений не менее - 30 м. |

Примечание (общее):

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

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

Размещение производственной территориальной зоны не допускается:

а) в составе рекреационных зон;

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

в первом поясе зоны санитарной охраны источников водоснабжения;

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

в водоохранных и прибрежных зонах рек, морей;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Площадки производственных предприятий III класса вредности и ниже различного профиля; | минимальная/максимальная площадь земельных участков 5000-250000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 75%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 100 м;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов - 5 м |
| Группы предприятий (промышленный узел) III класса вредности и ниже различного профиля;  общественный центр (промышленного узла): административные учреждения управления производством, предприятия общественного питания, специализированные учреждения здравоохранения, предприятия бытового обслуживания;  общие объекты вспомогательных производств и хозяйств (промышленного узла): объекты энергоснабжения, водоснабжения и канализации, транспорта, ремонтного хозяйства, пожарных депо, отвального хозяйства производственной зоны.  Производственные площадки предприятий:  предзаводские (за пределами ограды или условной границы предприятия);  производственные - для размещения основных производств;  подсобные - для размещения ремонтных, строительно-эксплуатационных, тарных объектов, объектов энергетики и других инженерных сооружений;  складские - для размещения складских объектов, контейнерных площадок, объектов внешнего и внутризаводского транспорта. | минимальная/максимальная площадь земельных участков 250000-2000000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 75%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 100 м;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов - 5 м |
| Объекты инженерного обеспечения и объекты вспомогательного инженерного назначения.  мини-ТЭЦ, трансформаторные подстанции, распределительные пункты, центральные тепловые пункты, котельные, насосные станции, канализационные насосные станции, очистные сооружения ливневой канализации, автоматические телефонные станции; сооружения связи;  объекты пожарной охраны, пожарные депо; зеленые насаждения. | минимальная площадь земельных участков - 10 кв. м;  максимальная площадь земельных участков устанавливается исходя из технико-экономических характеристик объекта с учетом минимальных отступов от границ земельного участка (определяется проектом);  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка |
| открытые площадки для стоянки легковых автомобилей (в том числе инвалидов);  стоянки для легковых и грузовых автомобилей надземного открытого и закрытого типов, подземные автостоянки, автостоянки с пандусами (рампами) и механизированные автостоянки, гаражи, мотовелостоянки. | вместимость до 300 машино-мест, встроенные, пристроенные до 150 машино-мест;  минимальная/максимальная площадь земельных участков – 80/2000 кв. м, а также определяется по заданию на проектирование;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 12 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка |

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| объекты обслуживания открытой сети (размещаемые на границе территорий производственных зон и жилых районов (при условии размещения необходимого расчетного количества парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) на территории участка):  объекты торгово-бытового назначения, спорта, сбербанки, отделения связи, а также офисы; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000/5000 кв. м;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50% |
| Объекты по обслуживанию легковых, грузовых автомобилей с количеством постов не более 10, шиномонтажные мастерские, мойки автомобилей до двух постов, мойки автомобилей с количеством постов от 2 до 5. | минимальная/максимальная площадь земельных участков 25/10000 кв. м;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 5 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка;  Расстояние до жилых и общественных зданий от моек автомобилей до двух постов - 50 м;  Расстояние до жилых и общественных зданий (кроме моек автомобилей до двух постов) - 100 м |
| АЗС для легкового автотранспорта, оборудованные системой закольцовки паров бензина, автогазозаправочные станции с компрессорами внутри помещения с количеством заправок не более 500 автомобилей в сутки без объектов технического обслуживания автомобилей | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 50/2000 кв. м, а также определяется по заданию на проектирование;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 5 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка.  Расстояние до границ земельных участков дошкольных и школьных образовательных учреждений, лечебных учреждений, до жилых домов и других общественных зданий и сооружений - 50 м.  Указанное расстояние следует определять от топливораздаточных колонок и подземных резервуаров для хранения жидкого топлива. |
| АЗС для заправки грузового и легкового автотранспорта жидким и газовым топливом | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/3500 кв. м, а также определяется по заданию на проектирование;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 5 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка.  Расстояние до границ земельных участков дошкольных и школьных образовательных учреждений, лечебных учреждений, до жилых домов и других общественных зданий и сооружений - 100 м.  Указанное расстояние следует определять от топливораздаточных колонок и подземных резервуаров для хранения жидкого топлива. |

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

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| объекты обслуживания закрытой сети:  медицинский пункт (при списочной численности от 50 до 300 работающих);  фельдшерский или врачебный здравпункт (при списочной численности более 300 работающих);  организации общественного питания:  комната приема пищи (при численности работающих в смену менее 30 человек);  столовая работающая на полуфабрикатах (при численности работающих в смену более 200 человек); | Предельные (минимальные/максимальные) размеры земельных участков, в т.ч. их площадь – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – определяется на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – определяется на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Площадь медицинского пункта следует принимать:  12 м2 - при списочной численности от 50 до 150 работающих;  18 м2 - при списочной численности от 151 до 300 работающих. |
| резервные участки на территории предприятия | Предельные (минимальные/максимальные) размеры земельных участков, в т.ч. их площадь – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования, в соответствии с заданием на проектирование для размещения на них зданий и сооружений в случае расширения и модернизации производства.  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования, в соответствии с заданием на проектирование для размещения на них зданий и сооружений в случае расширения и модернизации производства.  Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – определяется на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования, в соответствии с заданием на проектирование для размещения на них зданий и сооружений в случае расширения и модернизации производства.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – определяется на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования, в соответствии с заданием на проектирование для размещения на них зданий и сооружений в случае расширения и модернизации производства. |
| площадки для мусоросборников | Предельные (минимальные/максимальные) размеры земельных участков, в т.ч. их площадь – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – определяется на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – определяется на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Расстояние от площадок для мусоросборников до производственных и вспомогательных помещений не менее - 30 м. |

Примечание (общее):

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

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

Размещение производственной территориальной зоны не допускается:

а) в составе рекреационных зон;

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

в первом поясе зоны санитарной охраны источников водоснабжения;

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

в водоохранных и прибрежных зонах рек, морей;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Площадки производственных предприятий IV класса вредности и ниже различного профиля; | минимальная/максимальная площадь земельных участков 500-250000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 75%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 100 м;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов - 5 м |
| Группы предприятий (промышленный узел) IV класса вредности и ниже различного профиля;  общественный центр (промышленного узла): административные учреждения управления производством, предприятия общественного питания, специализированные учреждения здравоохранения, предприятия бытового обслуживания;  общие объекты вспомогательных производств и хозяйств (промышленного узла): объекты энергоснабжения, водоснабжения и канализации, транспорта, ремонтного хозяйства, пожарных депо, отвального хозяйства производственной зоны.  Производственные площадки предприятий:  предзаводские (за пределами ограды или условной границы предприятия);  производственные - для размещения основных производств;  подсобные - для размещения ремонтных, строительно-эксплуатационных, тарных объектов, объектов энергетики и других инженерных сооружений;  складские - для размещения складских объектов, контейнерных площадок, объектов внешнего и внутризаводского транспорта. | минимальная/максимальная площадь земельных участков 250000-2000000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 75%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 100 м;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов - 5 м |
| Объекты инженерного обеспечения и объекты вспомогательного инженерного назначения.  мини-ТЭЦ, трансформаторные подстанции, распределительные пункты, центральные тепловые пункты, котельные, насосные станции, канализационные насосные станции, очистные сооружения ливневой канализации, автоматические телефонные станции; сооружения связи;  объекты пожарной охраны, пожарные депо; зеленые насаждения. | минимальная площадь земельных участков - 10 кв. м;  максимальная площадь земельных участков устанавливается исходя из технико-экономических характеристик объекта с учетом минимальных отступов от границ земельного участка (определяется проектом);  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка |
| открытые площадки для стоянки легковых автомобилей (в том числе инвалидов);  стоянки для легковых и грузовых автомобилей надземного открытого и закрытого типов, подземные автостоянки, автостоянки с пандусами (рампами) и механизированные автостоянки, гаражи, мотовелостоянки. | вместимость до 300 машино-мест, встроенные, пристроенные до 150 машино-мест;  минимальная/максимальная площадь земельных участков – 80/2000 кв. м, а также определяется по заданию на проектирование;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 12 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка |

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| объекты обслуживания открытой сети (размещаемые на границе территорий производственных зон и жилых районов (при условии размещения необходимого расчетного количества парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) на территории участка)):  объекты оптовой торговли, торгово-бытового назначения, спорта, сбербанки, отделения связи, а также офисы; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000/5000 кв. м;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 0,5. |
| Объекты по обслуживанию легковых, грузовых автомобилей с количеством постов не более 10, шиномонтажные мастерские, мойки автомобилей до двух постов, мойки автомобилей с количеством постов от 2 до 5. | минимальная/максимальная площадь земельных участков 25/10000 кв. м;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 5 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка.  Расстояние до жилых и общественных зданий от моек автомобилей до двух постов - 50 м;  Расстояние до жилых и общественных зданий (кроме моек автомобилей до двух постов) - 100 м. |
| АЗС для легкового автотранспорта, оборудованные системой закольцовки паров бензина, автогазозаправочные станции с компрессорами внутри помещения с количеством заправок не более 500 автомобилей в сутки без объектов технического обслуживания автомобилей | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 50/2000 кв. м, а также определяется по заданию на проектирование;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 5 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка.  Расстояние до границ земельных участков дошкольных и школьных образовательных учреждений, лечебных учреждений, до жилых домов и других общественных зданий и сооружений - 50 м.  Указанное расстояние следует определять от топливораздаточных колонок и подземных резервуаров для хранения жидкого топлива. |
| АЗС для заправки грузового и легкового автотранспорта жидким и газовым топливом | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/3500 кв. м, а также определяется по заданию на проектирование;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 5 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка.  Расстояние до границ земельных участков дошкольных и школьных образовательных учреждений, лечебных учреждений, до жилых домов и других общественных зданий и сооружений - 100 м.  Указанное расстояние следует определять от топливораздаточных колонок и подземных резервуаров для хранения жидкого топлива. |

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

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| объекты обслуживания закрытой сети:  медицинский пункт (при списочной численности от 50 до 300 работающих);  фельдшерский или врачебный здравпункт (при списочной численности более 300 работающих);  организации общественного питания:  комната приема пищи (при численности работающих в смену менее 30 человек);  столовая работающая на полуфабрикатах (при численности работающих в смену более 200 человек); | Предельные (минимальные/максимальные) размеры земельных участков, в т.ч. их площадь – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – определяется на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – определяется на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Площадь медицинского пункта следует принимать:  12 м2 - при списочной численности от 50 до 150 работающих;  18 м2 - при списочной численности от 151 до 300 работающих. |
| резервные участки на территории предприятия | Предельные (минимальные/максимальные) размеры земельных участков, в т.ч. их площадь – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования, в соответствии с заданием на проектирование для размещения на них зданий и сооружений в случае расширения и модернизации производства.  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования, в соответствии с заданием на проектирование для размещения на них зданий и сооружений в случае расширения и модернизации производства.  Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – определяется на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования, в соответствии с заданием на проектирование для размещения на них зданий и сооружений в случае расширения и модернизации производства.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – определяется на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования, в соответствии с заданием на проектирование для размещения на них зданий и сооружений в случае расширения и модернизации производства. |
| площадки для мусоросборников | Предельные (минимальные/максимальные) размеры земельных участков, в т.ч. их площадь – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – определяется на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – определяется на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Расстояние от площадок для мусоросборников до производственных и вспомогательных помещений не менее - 30 м. |

Примечание (общее):

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

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

Размещение производственной территориальной зоны не допускается:

а) в составе рекреационных зон;

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

в первом поясе зоны санитарной охраны источников водоснабжения;

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

в водоохранных и прибрежных зонах рек, морей;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Площадки производственных предприятий V класса вредности различного профиля;  административные учреждения управления производством, предприятия общественного питания, специализированные учреждения здравоохранения, предприятия бытового обслуживания;  объекты энергоснабжения, водоснабжения и канализации, транспорта, ремонтного хозяйства,  Производственные площадки предприятий:  предзаводские (за пределами ограды или условной границы предприятия);  производственные - для размещения основных производств;  подсобные - для размещения ремонтных, строительно-эксплуатационных, тарных объектов, объектов энергетики и других инженерных сооружений;  складские - для размещения складских объектов, контейнерных площадок, объектов внешнего и внутризаводского транспорта. | минимальная/максимальная площадь земельных участков 1000-250000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 75%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов - 5 м |
| Объекты инженерного обеспечения и объекты вспомогательного инженерного назначения.  мини-ТЭЦ, трансформаторные подстанции, распределительные пункты, центральные тепловые пункты, котельные, насосные станции, канализационные насосные станции, очистные сооружения ливневой канализации, автоматические телефонные станции; сооружения связи;  объекты пожарной охраны, пожарные депо; зеленые насаждения. | минимальная площадь земельных участков - 10 кв. м;  максимальная площадь земельных участков устанавливается исходя из технико-экономических характеристик объекта с учетом минимальных отступов от границ земельного участка (определяется проектом);  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка |
| открытые площадки для стоянки легковых автомобилей (в том числе инвалидов);  стоянки для легковых и грузовых автомобилей надземного открытого и закрытого типов, подземные автостоянки, автостоянки с пандусами (рампами) и механизированные автостоянки, гаражи, мотовелостоянки. | вместимость до 300 машино-мест, встроенные, пристроенные до 150 машино-мест;  минимальная/максимальная площадь земельных участков – 80/2000 кв. м, а также определяется по заданию на проектирование;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 12 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка |

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| объекты обслуживания открытой сети (размещаемые на границе территорий производственных зон и жилых районов (при условии размещения необходимого расчетного количества парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) на территории участка)):  объекты оптовой торговли, торгово-бытового назначения, спорта, сбербанки, отделения связи, а также офисы; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000/5000 кв. м;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50% |
| Объекты по обслуживанию легковых, грузовых автомобилей с количеством постов не более 10, шиномонтажные мастерские, мойки автомобилей до двух постов, мойки автомобилей с количеством постов от 2 до 5. | минимальная/максимальная площадь земельных участков 25/10000 кв. м;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 5 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка.  Расстояние до жилых и общественных зданий от моек автомобилей до двух постов - 50 м;  Расстояние до жилых и общественных зданий (кроме моек автомобилей до двух постов) - 100 м. |
| АЗС для легкового автотранспорта, оборудованные системой закольцовки паров бензина, автогазозаправочные станции с компрессорами внутри помещения с количеством заправок не более 500 автомобилей в сутки без объектов технического обслуживания автомобилей | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 50/2000 кв. м, а также определяется по заданию на проектирование;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 5 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка.  Расстояние до границ земельных участков дошкольных и школьных образовательных учреждений, лечебных учреждений, до жилых домов и других общественных зданий и сооружений - 50 м.  Указанное расстояние следует определять от топливораздаточных колонок и подземных резервуаров для хранения жидкого топлива. |

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

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| объекты обслуживания закрытой сети:  медицинский пункт (при списочной численности от 50 до 300 работающих);  фельдшерский или врачебный здравпункт (при списочной численности более 300 работающих);  организации общественного питания:  комната приема пищи (при численности работающих в смену менее 30 человек);  столовая работающая на полуфабрикатах (при численности работающих в смену более 200 человек); | Предельные (минимальные/максимальные) размеры земельных участков, в т.ч. их площадь – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – определяется на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – определяется на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Площадь медицинского пункта следует принимать:  12 м2 - при списочной численности от 50 до 150 работающих;  18 м2 - при списочной численности от 151 до 300 работающих. |
| резервные участки на территории предприятия | Предельные (минимальные/максимальные) размеры земельных участков, в т.ч. их площадь – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования, в соответствии с заданием на проектирование для размещения на них зданий и сооружений в случае расширения и модернизации производства.  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования, в соответствии с заданием на проектирование для размещения на них зданий и сооружений в случае расширения и модернизации производства.  Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – определяется на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования, в соответствии с заданием на проектирование для размещения на них зданий и сооружений в случае расширения и модернизации производства.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – определяется на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования, в соответствии с заданием на проектирование для размещения на них зданий и сооружений в случае расширения и модернизации производства. |
| площадки для мусоросборников | Предельные (минимальные/максимальные) размеры земельных участков, в т.ч. их площадь – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – определяется на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – определяется на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Расстояние от площадок для мусоросборников до производственных и вспомогательных помещений не менее - 30 м. |

Примечание (общее):

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

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

Размещение производственной территориальной зоны не допускается:

а) в составе рекреационных зон;

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

в первом поясе зоны санитарной охраны источников водоснабжения;

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

в водоохранных и прибрежных зонах рек, морей;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Зоны инженерной и транспортной инфраструктур:

ИТ-1. Зона инженерной инфраструктуры.

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ  УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ  РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| головные объекты (энергоснабжения, газоснабжения, водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, связи, телекоммуникации);  гидротехнические сооружения; | минимальная площадь земельных участков - 10 кв. м;  максимальная площадь земельных участков устанавливается исходя из технико-экономических характеристик объекта с учетом минимальных отступов от границ земельного участка (определяется проектом);  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 100 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка;  минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов - 5 м;  Допускается уменьшение отступа либо расположение зданий, строений и сооружений; по красной линии с учетом сложившейся градостроительной ситуации и линией застройки. |
| офисы, конторы, административные службы (энергоснабжения, газоснабжения, водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, связи, телекоммуникации) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000/15000 кв. м;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м |

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ  УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ  РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| нет | нет |

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

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ  УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ  РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Объекты подсобного назначения, и иные вспомогательные объекты для обслуживания и эксплуатации строений, сооружений и коммуникаций (энергоснабжения, газоснабжения, водоснабжения, канализации, теплоснабжения, связи, телекоммуникации). | Предельные (минимальные/максимальные) размеры земельных участков, в т.ч. их площадь – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – определяется на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – определяется на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов - 5 метров.  Допускается уменьшение отступа либо расположение зданий, строений и сооружений; по красной линии с учетом сложившейся градостроительной ситуации и линией застройки; |

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

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

Примечание (общее):

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

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

ИТ-2. Зона транспортной инфраструктуры.

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| трамвайные, троллейбусные парки;  автобусные парки и таксопарки, парки грузового автомобильного транспорта;  гаражи, автостоянки, автоколонны, автобазы, грузового транспорта;  автодорожные вокзалы, автостанции и иные объекты автомобильного транспорта;  автодромы, мотодромы;  предприятия и склады дорожноремонтных служб и организаций;  автозаправочные станции, авторемонтные и сервисные мастерские, автомойки.  объекты водного транспорта (порты, пирсы, причалы, и т.п.); порты, причалы, портовые сооружения и иные объекты водного транспорта;  объекты воздушного транспорта;  аэропорты;  авиаремонтные и другие предприятия по обслуживанию авиационных средств;  авиационные парки;  объекты железнодорожного транспорта;  магистрали и коммуникации железнодорожного транспорта;  железнодорожные вокзалы, железнодорожные станции и иные объекты железнодорожного транспорта;  объекты технического обслуживания и ремонта транспортных средств, машин и оборудования;  ремонтные мастерские и мастерские технического обслуживания;  офисы, конторы, административные службы, объекты промышленного и складского назначения, общежития для рабочего персонала (связанные с функционированием объектов данной территориальной зоны);  объекты научных организаций; | | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000-25000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м;  минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов - 5м;  минимальный отступ от границ участка - 1 м.  Допускается уменьшение отступа либо расположение зданий, строений и сооружений; по красной линии с учетом сложившейся градостроительной ситуации и линией застройки. |
| объекты инженерного обеспечения и объекты вспомогательного инженерного назначения;  мини-ТЭЦ, трансформаторные подстанции, распределительные пункты, центральные тепловые пункты, котельные, насосные станции, канализационные насосные станции, очистные сооружения ливневой канализации, автоматические телефонные станции; сооружения связи;  гидротехнические сооружения;  защитные инженерные сооружения;  объекты и сети инженерно-технического обеспечения;  объекты связи;  объекты инженерной и коммунальной инфраструктуры;  объекты пожарной охраны, пожарные депо;  зеленые насаждения. | | минимальная площадь земельных участков - 10 кв. м;  максимальная площадь земельных участков устанавливается исходя из технико-экономических характеристик объекта с учетом минимальных отступов от границ земельного участка (определяется проектом);  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 100 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка |
| открытые площадки для стоянки легковых автомобилей (в том числе инвалидов);  стоянки для легковых и грузовых автомобилей надземного открытого и закрытого типов, подземные автостоянки, автостоянки с пандусами (рампами) и механизированные автостоянки, гаражи, мотовелостоянки. | | вместимость до 300 машино-мест, встроенные, пристроенные до 150 машино-мест;  минимальная/максимальная площадь земельных участков – 80/2000 кв. м, а также определяется по заданию на проектирование;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 12 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка |
| Объекты по обслуживанию легковых, грузовых автомобилей с количеством постов не более 10, шиномонтажные мастерские, мойки автомобилей до двух постов, мойки автомобилей с количеством постов от 2 до 5. | минимальная/максимальная площадь земельных участков 25/10000 кв. м;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 5 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка;  Расстояние до жилых и общественных зданий от моек автомобилей до двух постов - 50 м;  Расстояние до жилых и общественных зданий (кроме моек автомобилей до двух постов) - 100 м. | |
| АЗС для заправки легкового автотранспорта, оборудованные системой закольцовки паров бензина, автогазозаправочные станции с компрессорами внутри помещения с количеством заправок не более 500 автомобилей в сутки без объектов технического обслуживания автомобилей | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 50/2000 кв. м, а также определяется по заданию на проектирование;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 5 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка.  Расстояние до границ земельных участков дошкольных и школьных образовательных учреждений, лечебных учреждений, до жилых домов и других общественных зданий и сооружений - 50 м.  Указанное расстояние следует определять от топливораздаточных колонок и подземных резервуаров для хранения жидкого топлива. | |
| АЗС для заправки грузового и легкового автотранспорта жидким и газовым топливом | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/3500 кв. м, а также определяется по заданию на проектирование;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 5 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка.  Расстояние до границ земельных участков дошкольных и школьных образовательных учреждений, лечебных учреждений, до жилых домов и других общественных зданий и сооружений - 100 м.  Указанное расстояние следует определять от топливораздаточных колонок и подземных резервуаров для хранения жидкого топлива. | |
| офисы, конторы, административные службы (энергоснабжения, газоснабжения, водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, связи, телекоммуникации) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000/15000 кв. м;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м | |

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| объекты обслуживания открытой сети (размещаемые на границе территорий производственных зон и жилых районов (при условии размещения необходимого расчетного количества парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) на территории участка)):  объекты оптовой торговли, торгово-бытового назначения, сбербанки, отделения связи, а также офисы;  культовые здания и сооружения;  химчистки, прачечные, общественные бани, парикмахерские;  ветеринарные лечебницы;  пункты первой медицинской помощи, аптеки;  платежные терминалы, банкоматы, объекты проката, кафе, столовые;  объекты охраны правопорядка, опорные пункты полиции; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000/5000 кв. м;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50% |

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

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Объекты инженерной инфраструктуры и линейные объекты вспомогательного инженерного назначения; подъездные пути (площадки), площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей; | Предельные (минимальные/максимальные) размеры земельных участков, в т.ч. их площадь – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – определяется на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – определяется на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Любые вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства не могут по своим суммарным характеристикам (строительному объёму, общей площади) превышать суммарное значение аналогичных показателей основных (условных) видов разрешённого использования объектов капитального строительства, при которых установлены данные вспомогательные виды разрешённого использования. |
| площадки для мусоросборников | Предельные (минимальные/максимальные) размеры земельных участков, в т.ч. их площадь – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Максимальная площадь земельных участков – в 3 раза превышающая площадь мусоросборников.  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – определяется на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – определяется на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Расстояние от площадок для мусоросборников до производственных и вспомогательных помещений не менее - 30 м. |
| Площадки для сбора твердых бытовых отходов. | Предельные (минимальные/максимальные) размеры земельных участков, в т.ч. их площадь – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – определяется на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – определяется на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 20 м, и не более 100 м.  Общее количество контейнеров не более 5 шт. |

Примечание (общее):

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

Допускается блокировка зданий, строений и сооружений, расположенных на соседних земельных участках по письменному согласию правообладателей соседних земельных участков и собственников здании, строений и сооружений, подпись которых должна быть удостоверена нотариально.

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

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

Зоны сельскохозяйственного использования:

СХ-1. Зона сельскохозяйственных угодий.

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

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

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими), огороды; | минимальный/максимальный размер земельного участка - 600/2500000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м;  минимальный отступ от границ участка - 1 м |

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

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Сельские усадьбы (в малых сельских населенных пунктах (поселок, село, станица, хутор, аул) с численностью населения до 1000 человек); | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 5000 /50000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 24 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 20%;  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 14 м;  минимальный отступ от границ участка - 3 м;  минимальный отступ от красной линии - 5 м |
| объекты инженерной инфраструктуры и линейные объекты вспомогательного инженерного назначения; | минимальная площадь земельных участков - 10 кв. м;  максимальная площадь земельных участков устанавливается исходя из технико-экономических характеристик объекта с учетом минимальных отступов от границ земельного участка (определяется проектом);  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 100 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Постройки хозяйственного назначения (летние кухни, хозяйственные постройки, кладовые, подвалы, бани, бассейны, теплицы, оранжереи, сады, огороды, навесы) индивидуального использования.  Хозяйственные постройки для содержания скота и птицы, хранения кормов, инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд, а также - хозяйственные подъезды и скотопрогоны (для территорий с местами приложения труда и с возможностью ведения развитого товарного личного подсобного хозяйства, сельскохозяйственного производства, садоводства, огородничества) | Предельные (минимальные/максимальные) размеры земельных участков, в т.ч. их площадь – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – определяется на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Максимальное количество надземных этажей – не более 2 эт. (при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних приквартирных участков).  Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов не менее - 5 м.  Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее - 6 м.  Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований.  Группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая. Площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 м2.  Размещение навесов должно осуществляться с учетом противопожарных требований и соблюдения нормативной продолжительности инсоляции придомовых территорий и жилых помещений.  Устройство навесов не должно ущемлять законных интересов соседних домовладельцев, в части водоотведения атмосферных осадков с кровли навесов, при устройстве навесов минимальный отступ от границы участка – 1м.  Хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках расстояние не менее 4 м.  Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.  Постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать к усадебным одно-, двухквартирным домам при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями; при этом помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом. | |
| Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для отдыха взрослого населения,  для занятий физкультурой, для хозяйственных целей и выгула собак.  Гостевые автостоянки для парковки легковых автомобилей посетителей. | Предельные (минимальные/максимальные) размеры земельных участков, в т.ч. их площадь – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – определяется на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – определяется на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок:  для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - не менее 12 м;  для отдыха взрослого населения - не менее 10 м;  для занятий физкультурой, в зависимости от шумовых характеристик (наибольшие значения принимаются для хоккейных и футбольных площадок, наименьшие - для площадок для настольного тенниса), - 10 - 40 м;  для хозяйственных целей - не менее 20 м;  для выгула собак - не менее 40 м;  Расстояния от площадок для сушки белья не нормируются.  Расстояния от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание - не более 100 м. | |
| Площадки для сбора твердых бытовых отходов. | Предельные (минимальные/максимальные) размеры земельных участков, в т.ч. их площадь – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – определяется на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Максимальная высота контейнеров – 1,2м.  Расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 20 м, и не более 100 м.  Общее количество контейнеров не более 5 шт. | |
| Надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики. | Предельные (минимальные/максимальные) размеры земельных участков, в т.ч. их площадь – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – определяется на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Максимальное количество надземных этажей – не более 1 эт. (при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних участков).  Расстояние от соседнего жилого дома не менее - 8 м.  Расстояние от красной линии не менее - 10 м.  Расстояние от границы смежного земельного участка не менее - 4 м. | |
| Объекты хранения индивидуального легкового автотранспорта | Предельные (минимальные/максимальные) размеры земельных участков, в т.ч. их площадь – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – определяется на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Максимальное количество надземных этажей – не более 1 эт. (при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних участков).  Допускается размещать по красной линии без устройства распашных ворот. Допускается делать встроенными в первые этажи жилого дома. | |

Примечание (общее):

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

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

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

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

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

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

СХ-2. Зона объектов сельскохозяйственного назначения.

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

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| комплексы, фермы, мини-фермы крупного рогатого скота, свиноводческие комплексы и фермы, птицефабрики;  коневодческие, овцеводческие, птицеводческие, кролиководческие, звероводческие фермы;  рыбоводческие хозяйства, рыбопитомники;  базы крестьянских (фермерских) хозяйств, пасеки;  тепличные и парниковые хозяйства;  цветочно-оранжерейные хозяйства;  питомники, дендрарии для выращивания, селекции и воспроизводства садовых и огородных культур, декоративных и лекарственных растений;  ветеринарные учреждения;  полевые станы;  кормоцеха;  склады грубых кормов;  промежуточные расходные склады;  склады и хранилища сельскохозяйственной продукции;  здания и помещения для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции (овощей, картофеля, продукции плодоводства и виноградарства), для первичной переработки молока, скота и птицы, шерсти и меховых шкурок, масличных и лубяных культур;  предприятия, здания и сооружения по хранению и переработке зерна;  машиноиспытательные станции, промысловые цеха, материальные склады, транспортные, энергетические и другие объекты, связанные с сельскохозяйственным производством (вспомогательные производства и хозяйства), а также коммуникации, обеспечивающие внутренние и внешние связи указанных объектов;  производства по ремонту, техническому обслуживанию и хранению сельскохозяйственных машин и автомобилей, по изготовлению строительных конструкций, изделий и деталей из местных материалов;  пожарные депо, объекты пожарной охраны; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000/1000000 кв. м;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  минимальный отступ от красной линии – 5 м.  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка |

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

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ  УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ  РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Сельские усадьбы (в малых сельских населенных пунктах (поселок, село, станица, хутор, аул) с численностью населения до 1000 человек); | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 5000 /50000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 24 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 20%;  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 14 м;  минимальный отступ от границ участка - 3 м;  минимальный отступ от красной линии - 5 м |
| объекты инженерной инфраструктуры и линейные объекты вспомогательного инженерного назначения;  проезды и проходы, обеспечивающие необходимые условия для механизации трудоемких процессов;  склады легковоспламеняющихся и горючих жидкостей и газов;  склады минеральных удобрений и химических средств защиты растений;  бойни;  хранилища навоза и помета;  карьеры. | минимальная площадь земельных участков - 10 кв. м;  максимальная площадь земельных участков устанавливается исходя из технико-экономических характеристик объекта с учетом минимальных отступов от границ земельного участка (определяется проектом);  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка |

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

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ  УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ  РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| объекты инженерной инфраструктуры и линейные объекты вспомогательного инженерного назначения;  зеленые насаждения;  защитные зеленые насаждения;  пункты охраны; | Предельные (минимальные/максимальные) размеры земельных участков, в т.ч. их площадь – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – определяется на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – определяется на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Любые вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства не могут по своим суммарным характеристикам (строительному объёму, общей площади) превышать суммарное значение аналогичных показателей основных (условных) видов разрешённого использования объектов капитального строительства, при которых установлены данные вспомогательные виды разрешённого использования. |

Примечание (общее):

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

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

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

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

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

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

Не допускается размещение сельскохозяйственных предприятий, зданий, сооружений:

на площадках залегания полезных ископаемых без согласования с органами Госгортехнадзора;

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

в первом поясе зоны санитарной охраны источников водоснабжения населенных пунктов;

в первой и второй зонах округов санитарной охраны курортов;

на землях пригородных зеленых зон городских округов и городских поселений;

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

на землях особо охраняемых природных территорий.

Допускается размещение сельскохозяйственных предприятий, зданий и сооружений:

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

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

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

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

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

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

Зоны рекреационного назначения:

Р-О. Зона озелененных пространств рекреационного назначения.

*Зона предназначена для сохранения природного ландшафта, озелененных пространств, экологически чистой окружающей среды, для организации отдыха и досуга населения.*

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

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| - зеленые насаждения;  - гидротехнические сооружения;  - берегоукрепляющие и берегозащитные сооружения;  - пляжи;  - спортивные и игровые площадки;  - велосипедные и прогулочные дорожки;  - элементы благоустройства;  - площадки для мусоросборников; | минимальная/максимальная площадь земельного участка – 5000/100000 кв. м;  минимальные отступы от границ участка - 3 м с учетом соблюдения требований технических регламентов;  максимальная высота зданий, строений, сооружений - 5 м от планировочной отметки земли;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 20 |

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

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| - антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;  - объекты инженерной инфраструктуры площадью застройки более 100 кв. м, предназначенные для обслуживания линейных объектов, на отдельном земельном участке; | минимальная площадь земельного участка - 10 кв. м;  максимальная площадь земельных участков устанавливается исходя из технико-экономических характеристик объекта с учетом минимальных отступов от границ земельного участка (определяется проектом);  минимальные отступы от границ участка - 1 м, с учетом соблюдения требований технических регламентов;  максимальная высота зданий, строений, сооружений (от планировочной отметки земли) - 50 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка |

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

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| - открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей;  - летние кафе не более 50 посадочных мест (как некапитальные здания);  - места для пикников;  - прокат игрового и спортивного инвентаря;  - объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары);  - элементы благоустройства;  - площадки для мусоросборников;  - общественные туалеты; | Предельные (минимальные/максимальные) размеры земельных участков, в т.ч. их площадь – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – определяется на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – определяется на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Любые вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства не могут по своим суммарным характеристикам (строительному объёму, общей площади) превышать суммарное значение аналогичных показателей основных (условных) видов разрешённого использования объектов капитального строительства, при которых установлены данные вспомогательные виды разрешённого использования. |

Примечание (общее):

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

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

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

*Зона предназначена для размещения объектов туризма, отдыха и спорта, сохранения экологически чистой окружающей среды и использования существующего природного ландшафта в рекреационных целях.*

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

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| - зеленые насаждения;  - предприятия общественного питания (кафе, рестораны);  - открытые и крытые стадионы, спортивные арены с трибунами и без;  - спортзалы, тренажерные залы, бассейны;  - крытые теннисные корты, спортивные комплексы и клубы;  - аквапарки;  - парки развлечений, комплексы аттракционов;  - гидротехнические сооружения;  - объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары);  - пляжи;  - места для пикников, летние эстрады, открытые танц площадки;  - спасательные станции;  - специализированные технические средства оповещения и информации;  - объекты мелкорозничной торговли;  - магазины продовольственных, промышленных и смешанных товаров, торговые комплексы, торговые центры (до 1500 кв. м общей площади);  - музеи, кинотеатры;  - спортивные и игровые площадки;  - велосипедные и прогулочные дорожки; | минимальная/максимальная площадь земельного участка – 1000/100000 кв. м;  минимальные отступы от границ участка - 3 м с учетом соблюдения требований технических регламентов;  максимальная высота зданий, строений, сооружений - 15 м от планировочной отметки земли;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30 % |

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

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| - антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;  - объекты инженерной инфраструктуры площадью застройки более 100 кв. м, предназначенные для обслуживания линейных объектов, на отдельном земельном участке; | минимальная площадь земельного участка - 10 кв. м;  максимальная площадь земельных участков устанавливается исходя из технико-экономических характеристик объекта с учетом минимальных отступов от границ земельного участка (определяется проектом);  минимальные отступы от границ участка - 1 м, с учетом соблюдения требований технических регламентов;  максимальная высота зданий, строений, сооружений (от планировочной отметки земли) - 50 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка |

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

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| - открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей;  - административно-служебные здания;  - столовые, буфеты;  - спортивные и игровые площадки;  - объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары);  - прокат игрового и спортивного инвентаря;  - встроенно-пристроенные сооружения инженерной инфраструктуры;  - трансформаторные подстанции, распределительные пункты, тепловые пункты, котельные, насосные станции, канализационные насосные станции, локальные очистные сооружения ливневой канализации, автоматические телефонные станции, сооружения связи (кроме антенн сотовой связи);  - элементы благоустройства;  - площадки для мусоросборников;  - общественные туалеты; | Предельные (минимальные/максимальные) размеры земельных участков, в т.ч. их площадь – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – определяется на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – определяется на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Любые вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства не могут по своим суммарным характеристикам (строительному объёму, общей площади) превышать суммарное значение аналогичных показателей основных (условных) видов разрешённого использования объектов капитального строительства, при которых установлены данные вспомогательные виды разрешённого использования. |

Примечание (общее):

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

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

Р-К. Зона объектов санаторно-курортного назначения.

*Зона предназначена для сохранения, экологически чистой окружающей среды, природных комплексов и условий (минеральные воды, лечебные грязи, рапа лиманов и озер, лечебный климат, другие природные объекты и условия) и формирования объектов, используемых при лечении и профилактики заболеваний и организации отдыха и досуга населения.*

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

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| - курортные, лечебно-оздоровительные учреждения;  - дома отдыха, пансионаты, санатории;  - амбулаторно-поликлинические учреждения, аптечные учреждения, медицинские кабинеты;  - детские оздоровительные лагеря и дачи дошкольных учреждений;  - рекреационно-туристические учреждения, туристические базы, гостиницы, апартамент-отели;  - спортзалы, тренажерные залы, бассейны;  - теннисные корты;  - курортные парки, парки, детские парки, спортивные парки, дендропарки, сады городские, зеленые насаждения, пляжи, спасательные станции;  - объекты монументально-декоративного искусства;  объекты гражданской обороны (убежища, противорадиационные укрытия и т.п.);  - гидротехнические сооружения;  - берегоукрепляющие и берегозащитные сооружения;  - велосипедные и прогулочные дорожки; | минимальная/максимальная площадь земельного участка – 1000/100000 кв. м;  минимальные отступы от границ участка - 3 м с учетом соблюдения требований технических регламентов;  максимальная высота зданий, строений, сооружений - 25 м от планировочной отметки земли;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50% |

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

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| - антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;  - объекты инженерной инфраструктуры площадью застройки более 100 кв. м, предназначенные для обслуживания линейных объектов, на отдельном земельном участке;  - гостиницы;  - апартамент-отели с размещением жилых помещений на верхних этажах; | минимальная площадь земельного участка - 10 кв. м;  максимальная площадь земельных участков устанавливается исходя из технико-экономических характеристик объекта с учетом минимальных отступов от границ земельного участка (определяется проектом);  минимальные отступы от границ участка (включая отмостку) - 1 м, с учетом соблюдения требований технических регламентов;  максимальная высота (от планировочной отметки земли) - 50 м,  максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка |

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

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| - открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей;  - административно-служебные здания;  - столовые, буфеты;  - объекты мелкорозничной торговли;  - спортивные и игровые площадки;  - объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары);  - прокат игрового и спортивного инвентаря;  - встроенно-пристроенные сооружения инженерной инфраструктуры;  - трансформаторные подстанции, распределительные пункты, тепловые пункты, котельные, насосные станции, канализационные насосные станции, локальные очистные сооружения ливневой канализации, автоматические телефонные станции, сооружения связи (кроме антенн сотовой связи);  - элементы благоустройства;  - площадки для мусоросборников;  - общественные туалеты; | Предельные (минимальные/максимальные) размеры земельных участков, в т.ч. их площадь – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – определяется на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – определяется на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Любые вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства не могут по своим суммарным характеристикам (строительному объёму, общей площади) превышать суммарное значение аналогичных показателей основных (условных) видов разрешённого использования объектов капитального строительства, при которых установлены данные вспомогательные виды разрешённого использования. |

Примечание (общее):

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

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

Зоны специального назначения:

СН-1. Зона кладбищ.

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

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ  РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| действующие кладбища, кладбища закрытые на период консервации, захоронения, крематории, мемориальные парки и комплексы;  благоустройство территории (фонтаны и иные малые архитектурные формы, газоны, клумбы, коммунальное оборудование, произведения монументально-декоративного искусства и т.п.);  общественные туалеты;  пожарные депо;  объекты и сети инженерно-технического обеспечения, линейные объекты (объекты сотовой связи, объекты водо-, газо-, электроснабжения и т.п.);  объекты гражданской обороны (убежища, противорадиационные укрытия и т.п.);  посты милиции;  аптеки;  пункты первой медицинской помощи;  специализированные технические средства оповещения и информации;  культовые здания и сооружения; | минимальный/максимальный размер земельного участка – 10/400000 кв.м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%;  минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений – 30 м |

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

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ  УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ  РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| магазины по продаже предметов ритуального назначения, мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей; | минимальная/максимальная площадь земельного участка – 1/400 кв.м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%;  минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений – 8 м |

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

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| автостоянки;  гаражи, парковки, склады, производственные, хозяйственные и административно-бытовые объекты, (связанные с облуживанием кладбищ и захоронений), в том числе мастерские по производству похоронных принадлежностей;  памятники, объекты монументально-декоративного искусства;  объекты похоронного обслуживания, дома траурных обрядов;  озеленение; | Предельные (минимальные/максимальные) размеры земельных участков, в т.ч. их площадь – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – определяется на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – определяется на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов - 5м;  Допускается уменьшение отступа либо расположение зданий, строений и сооружений; по красной линии с учетом сложившейся градостроительной ситуации и линией застройки. |

Примечание (общее):

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

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

СН.2. Зона размещения отходов потребления.

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

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ  УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| полигоны твердых бытовых отходов;  мусороперерабатывающие и мусоросжигательные заводы и другие объекты размещения и переработки отходов потребления;  скотомогильники (биотермические ямы);  снегоотвалы;  пожарные депо;  объекты инженерного обеспечения (объекты сотовой связи, объекты водо-, газо-, электроснабжения и т.п.);  объекты гражданской обороны (убежища, противорадиационные укрытия и т.п.);  автостоянки. | минимальный/максимальный размер земельного участка - 600/500000 кв.м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%;  минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений – 50 м. |

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

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ  УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ  РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| захоронения;  крематории; | максимальный размер земельного участка - 400000 кв.м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%;  минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений – 50 м |

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

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| помещения охраны, помещения и площадки для хранения спец. техники.  парковки и автостоянки для легковых автомобилей (для обслуживающего персонала).  подъездные пути (площадки);  вспомогательные объекты, связанные с функционированием мусороперерабатывающего производства;  коммунальные объекты и объекты инженерно-технического назначения, связанные с обслуживанием объектов, расположенных в данной территориальной зоне;  зеленые насаждения;  контрольно-пропускные пункты;  строительные площадки; | Предельные (минимальные/максимальные) размеры земельных участков, в т.ч. их площадь – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – определяется на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – определяется на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов - 5м.  Допускается уменьшение отступа либо расположение зданий, строений и сооружений; по красной линии с учетом сложившейся градостроительной ситуации и линией застройки. |

Примечание (общее):

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

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

Зоны военных объектов и иные зоны режимных территорий:

В. Зона военных объектов и иные зоны режимных территорий.

*Зона В предназначена для размещения объектов, в отношении территорий которых устанавливается особый режим, порядок использования территории определяется федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъекта Федерации по согласованию с органами местного самоуправления в соответствии с государственными градостроительными нормативами и правилами, специальными нормативами.*

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

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| здания и сооружения предприятий, учреждений и организаций федеральных органов исполнительной власти, выполняющих задачи по обороне, безопасности и космической деятельности, в том числе воинские части и закрытые военные городки, полигоны, военкоматы, штабы, узлы связи;  объекты образовательных учреждений, реализующих военные профессиональные образовательные программы;  аэродромы, в том числе взлетно-посадочные полосы, объекты хранения летательных аппаратов и технических средств, административные и технические службы аэродрома, другие сооружения, связанные с эксплуатацией аэродрома;  сооружения, связанные с обслуживанием технологических процессов режимных объектов;  места содержания под стражей подозреваемых и обвиняемых, исправительно-трудовые учреждения, тюрьмы, учреждения и органы, исполняющие наказание;  лазареты, общежития, жилые дома для служащих;  зеленые насаждения; | минимальный/максимальный размер земельного участка - 1000/510 0000 кв.м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений – 100 м;  минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м |

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

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ  РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| общеобразовательные школы, начальные школы, детские сады, детские ясли, детские сады-ясли;  отделения связи, почтовые отделения, переговорные пункты;  ателье пошивочное, мастерские по ремонту бытовой техники, мастерские по ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, фотоателье, парикмахерские, бани; | минимальный/максимальный размер земельного участка - 1000/15000 кв.м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений – 20 м.  минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 5 м |

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

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ  РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| казармы;  поликлиники, амбулатории, госпитали, аптеки;  кафе, столовые, закусочные;  магазины продовольственных, непродовольственных и смешанных товаров;  промышленные объекты, связанные с обеспечением деятельности объектов, расположенных в данной территориальной зоне;  склады, гаражи служебного назначения, автомойки;  стоянки для автомобилей надземные открытого и закрытого типов, подземные автостоянки, автостоянки с пандусами (рампами) и механизированные автостоянки, открытые площадки, предназначенные для стоянки автомобилей;  производственные объекты, теплицы, оранжереи, парники, сады, огороды;  стадионы, спортивные, тренажерные залы, бассейны, спортивные площадки;  музеи, мемориалы;  культовые объекты;  коммунальные объекты, объекты инженерно-технического назначения, связанные с обеспечением объектов, расположенных в данной территориальной зоне; | Предельные (минимальные/максимальные) размеры земельных участков, в т.ч. их площадь – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – определяется на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – определяется на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Специальное использование (режим использования территории определяется с учетом требований специальных нормативов и правил в соответствии с назначением объекта). |

Примечание (общее):

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

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

иные виды территориальных зон:

ИВ-1. Зона озеленения специального назначения.

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

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

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ  УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ  РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| защитные зеленые насаждения; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000/2500000 кв. м;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 10% |

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

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ  УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ  РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| водозаборные сооружения, гидротехнические сооружения, | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/100000 кв. м;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 30 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка |
| сенокошение, пчеловодство, изгороди в целях сенокошения и пчеловодства (кроме лесопарковых зон, городских лесов); | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300/1000000 кв. м;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 2 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 10% |

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

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ  РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| объекты связанные с выполнением основной функции данной зоны и размещение которых не противоречит существующему законодательству Российской Федерации;  - мини-ТЭЦ, трансформаторные подстанции, распределительные пункты, центральные тепловые пункты, котельные, насосные станции, канализационные насосные станции, очистные сооружения ливневой канализации, автоматические телефонные станции, сооружения связи | Определяются федеральными законами в соответствии с целевым назначением земель.  Предельные (минимальные/максимальные) размеры земельных участков, в т.ч. их площадь – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – определяется на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – определяется на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования. |

Примечание (общее):

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

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

ЗКР. Зона комплексного развития.

*Зона предназначена для формирования территорий различного функционального назначения, при перспективном градостроительном развитии, согласно утвержденной градостроительной документации.*

*По мере принятия решений о застройке данных территорий, органами местного самоуправления, проводятся работы по размежеванию существующих земельных участков с целью выделения требуемой планировочной структуры.*

*После проведения данных мероприятий осуществляется зонирование таких территорий, в установленном порядке вносятся изменения в карту градостроительного зонирования настоящих Правил.*

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

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ  УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ  РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| устанавливаются согласно утвержденной градостроительной документации о территориальном планировании после подготовки проектов планировки и(или) проектов межевания территории с целью выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, после осуществления межевания подлежащих застройке территорий в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения. | минимальная площадь земельных участков - 10 кв. м;  максимальная площадь земельных участков - устанавливается согласно утвержденной градостроительной документации о территориальном планировании;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м;  процент застройки участка - 10 |

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

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ  УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ  РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| устанавливаются согласно утвержденной градостроительной документации о территориальном планировании, после подготовки проектов планировки территории и осуществления межевания подлежащих застройке территорий в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения. | минимальная площадь земельных участков - 10 кв. м;  максимальная площадь земельных участков - устанавливается согласно утвержденной градостроительной документации о территориальном планировании;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м;  максимальный процент застройки участка – 10 |

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

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ  РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| - объекты связанные с выполнением основной функции данной зоны (устанавливаются согласно утвержденной градостроительной документации о территориальном планировании, после подготовки проектов планировки территории и осуществления межевания подлежащих застройке территорий в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.) и размещение которых не противоречит действующему законодательству Российской Федерации; | Предельные (минимальные/максимальные) размеры земельных участков, в т.ч. их площадь – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – определяется на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – определяется на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Любые вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства не могут по своим суммарным характеристикам (строительному объёму, общей площади) превышать суммарное значение аналогичных показателей основных (условных) видов разрешённого использования объектов капитального строительства, при которых установлены данные вспомогательные виды разрешённого использования. |

Примечание (общее):

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

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