Приложение №2

к решению Собрания депутатов

Цимлянского района 13.06.2017г. № 87

**ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**Статья 1. Применение градостроительных регламентов**

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

2. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

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

- в границах территорий общего пользования;

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

- предоставленные для добычи полезных ископаемых.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования устанавливаются по:

- центральным линиям магистралей, улиц, проездов;

- красным линиям;

- границам земельных участков;

- границам или осям полос отвода для коммуникаций;

- естественным границам природных объектов;

- иным границам.

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

- федеральных законов;

- постановлений Правительства Российской Федерации;

- технических регламентов\*

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

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

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

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

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

- градостроительным регламентам настоящих Правил;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- проезды общего пользования;

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

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

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

- площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников;

- общественные туалеты;

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

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

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

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

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

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

Превышение указанных параметров должно быть обосновано расчетными показателями проектной документации.

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

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

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

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

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

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

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

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

- минимальная площадь земельного участка;

- максимальное или минимальное количество этажей или/и максимальная или минимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка;

- минимальные отступы от границ земельных участков зданий, строений, сооружений;

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

- максимальные выступы за красную линию ступеней и приямков;

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

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

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

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

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

- минимальная доля озеленения земельного участка.

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

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

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

**Статья 5. Минимальная площадь земельного участка**

Минимальная площадь земельного участка допускается не менее суммы площади, занимаемой существующим или размещаемым на его территории объектом капитального строительства, и требуемых в соответствии с настоящими Правилами площади озелененных территорий, площади для размещения машино-мест, проездов и иных, необходимых в соответствии с настоящими Правилами и техническими регламентами вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации.

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

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

2. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных требований и бытовых разрывов.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Генерального плана;

- границ зон охраны объектов культурного наследия;

- максимальной этажности застройки в границах территориальных зон;

- видов разрешенного использования в границах территориальных зон.

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

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

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

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

**Статья 9. Минимальная доля озелененной территории**

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

2. Озелененная территория может быть оборудована следующими объектами:

- площадками для отдыха взрослых, детскими площадками;

- открытыми спортивными площадками;

- площадками для выгула собак;

- грунтовыми пешеходными дорожками;

- другими подобными объектами.

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

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

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

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

Таблица 1

**Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков**

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

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

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

1. Система организации хранения индивидуального автотранспорта может предусматривать:

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

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

- временное хранение на открытых охраняемых и неохраняемых стоянках.

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

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

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

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

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

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

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

- для прочих – на примыкающих земельных участках.

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

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

Таблица 2

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

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

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

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

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

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

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

2. Максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки:

- вдоль транспортных магистралей – 2.0 метра;

- вдоль улиц и проездов – 1.8 метра;

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

3. Ограждения вдоль транспортных магистралей должны быть согласованы.

# ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

# Глава 2. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН

# Статья 13. Виды и состав территориальных зон

1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.
2. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.
3. Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки:
4. в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;
5. в границах территорий общего пользования (в том числе в границах береговых полос водных объектов общего пользования);
6. предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;
7. предоставленные для добычи полезных ископаемых.
8. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон.
9. В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны указываются:
10. виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
11. предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
12. ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.
13. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.
14. Реконструкция указанных в части 6 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путём приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путём уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции. Изменение видов разрешённого использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путём приведения их в соответствие с видами разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительными регламентами.
15. В случае, если использование указанных в части 6 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.
16. Разрешённое использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:
17. основные виды разрешённого использования;
18. условно разрешённые виды использования;
19. вспомогательные виды разрешённого использования.
20. Основные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства – те, которые при условии соблюдения строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, иных обязательных требований не могут быть запрещены.
21. Вспомогательные виды разрешённого использования – допустимые только в качестве дополнительных видов по отношении к основным видам разрешённого использования и условно разрешённым видам использования и осуществляемые совместно с ними в границах участка собственника, где реализуется основная деятельность или функция. При отсутствии на земельном участке основного вида использования вспомогательный вид использования не разрешается.
22. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства –– виды деятельности, объекты, которые могут оказать негативное воздействие на окружающую среду, в связи с чем требуется получение разрешения в порядке, определенном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и настоящими Правилами через публичные слушания, при условии обязательного соблюдения требований технических регламентов.
23. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований.
24. Виды использования недвижимости, отсутствующие в списках разрешенных, являются неразрешенными для соответствующей зоны и не могут быть разрешены, в том числе и посредством публичных слушаний.
25. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования для отдельных земельных участков (электро-водообеспечение, канализование, телефонизация и т.д.), являются всегда разрешенными при условии соответствия строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности.
26. Во всех территориальных зонах допускается размещение малых архитектурных форм, памятников (стелл, памятных знаков), мемориальных досок.
27. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются в соответствии с действующими техническими регламентами, местными нормативами градостроительного проектирования и по заданию на проектирование, если в настоящих Правилах не установлено иное.
28. В настоящих Правилах принята следующая структура и кодировка территориальных зон:

| **Типы зон** | **Кодировка** | **Виды зон** |
| --- | --- | --- |
| **Зоны сельскохозяйственного использования** | СХ-1 | Зона сельскохозяйственных угодий; |
| СХ-2 | Зона сельскохозяйственного использования; |
| **Жилые зоны** | Ж-1 | Зона жилой застройки; |
| Ж-2 | Зона развития жилой застройки; |
| **Общественно-деловые зоны** | ОЖ | Зона многофункционального назначения |
| ОС-1 | Зона здравоохранения; |
| ОС-2 | Зона учебно-образовательного назначения; |
| ОС-3 | Зона спортивного назначения; |
| **Промышленные зоны** | ПК | Зона производственного и коммунально-складского назначения; |
| **Зоны транспортной и инженерной инфраструктуры** | И | Зона инженерной инфраструктуры; |
| Т1 | Зона внешнего транспорта; |
| **Рекреационные зоны** | Р-1 | Зона рекреационно-ландшафтного назначения; |
| Р-2 | Зона лесов; |
| **Зоны специального назначения** | С-1 | Зона ритуального назначения; |
| С-2 | Зона складирования, захоронения отходов и скотомогильников; |
| С-3 | Зона зеленых насаждений специального назначения. |

# Статья 14. Зона сельскохозяйственного использования

# СХ-1 Зона сельскохозяйственного использования

# Территориальная зона выделена для сохранения и развития земель сельскохозяйственного назначения и обеспечивающих их инфраструктур, предотвращение их использования для других видов деятельности.

| **№** | **Вид разрешенного использования** | **Размещаемые объекты** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные**  **параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| --- | --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешённого использования** | | | |
| 1. | Сельскохозяйственное использование | Пашни, сенокосы, пастбища, луга, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – **0 %.** |
| 2. | Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур | Поля и участки для выращивания сельхозпродукции | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – **0 %.** |
| 3. | Садоводство | Сельскохозяйственные земли, связанные с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних культур | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – **0 %.** |
| 4. | Овощеводство | Сельскохозяйственные земли, связанные с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц |
| 5. | Коммунальное обслуживание | Объекты инженерно- технического обеспечения, необходимые для обслуживания территориальной зоны (в том числе линейные инженерные объекты) | 1. Объекты капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами:   Котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, ШРП, ГРП, линии связи, телефонные станции, канализация.   1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Максимальное количество этажей – **3.** 4. Минимальное количество этажей – **1.** 5. Максимальный процент застройки – **80%.** |
| 6. | Земельные участки (территории) общего пользования | Улично-дорожная сеть, автомобильные дороги, пешеходные  тротуары, подъезды, проезды | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – не нормируется. |
| **Вспомогательные виды разрешённого использования - не устанавливаются** | | | |
| **Условно разрешённые виды разрешённого использования - не устанавливаются** | | | |

# Статья 15. Зона сельскохозяйственного использования

# СХ-2 Зона сельскохозяйственного использования

Территориальная зона земель сельскохозяйственного назначения - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими) и сельскохозяйственного производства.

| **№** | **Вид разрешенного использования** | **Размещаемые объекты** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные**  **параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| --- | --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешённого использования** | | | |
|  | Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур | Поля и участки для выращивания сельхозпродукции | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – **0 %.** |
| Пашни, луга, пастбища, участки многолетних насаждений |
|  | Садоводство | Сельскохозяйственные земли, связанные с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних культур |
|  | Овощеводство | Сельскохозяйственные земли, связанные с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц |
|  | Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках | Производство сельскохозяйственной продукции | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – **0 %.** 5. Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства. |
|  | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Ветлечебница  для оказания ветеринарных услуг без содержания животных | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – **80%.** |
|  | Сельскохозяйственное использование | Производственные и складские предприятия сельхозназначения | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – не нормируется. |
| Предприятия по ремонту сельхозтехники | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – не нормируется. |
|  | Коммунальное обслуживание | Объекты инженерно-технического обеспечения, необходимые для обслуживания территориальной зоны (в том числе линейные инженерные объекты) | 1. Объекты капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами:   Котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, ШРП, ГРП, линии связи, телефонные станции, канализация.   1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – **80%.** |
|  | Обеспечение внутреннего правопорядка | Объекты пожарной охраны | * + - 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется.       2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется.       3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется.       4. Расстояния от зданий (границ участков) учреждений   - до красной линии – **15 м.**  - до стен жилых домов и до зданий общеобразовательных школ, дошкольных образовательных и лечебных учреждений - **50 м.**   * + - 1. Максимальный процент застройки – **60%.** |
|  | Обслуживание автотранспорта | Постоянные и временные гаражи с несколькими стояночными местами | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется 3. Предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальное количество этажей – 2. 5. Минимальное количество этажей – 1. 6. Максимальный процент застройки – **80%**. |
| Стоянка (парковка) |
|  | Объекты придорожного сервиса | Мастерские, предназначенные для ремонта и обслуживания автомобилей, автомобильные мойки, мастерские по ремонту и обслуживанию автомобилей | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальное количество этажей – **2**. 5. Минимальное количество этажей – 1. 6. Максимальный процент застройки – **80%.** |
| Автозаправочные станции (бензиновые, газовые) |
|  | Рынки | Рынок | 1. Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м. 2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 3. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 5. Максимальный процент застройки – **50%.** |
|  | Земельные участки (территории) общего пользования | Улично-дорожная сеть, автомобильные дороги, пешеходные тротуары, подъезды, проезды | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – не нормируется. |
| **Вспомогательные виды разрешённого использования** | | | |
|  | Коммунальное обслуживание | Площадки для хозяйственных целей | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – **0%**. |
|  | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Фельдшерский пункт | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – **80%.** |
| **Условно разрешённые виды разрешённого использования** | | | |
|  | Животноводство | Здания, сооружения, используемые для содержания и разведения сельскохозяйственных животных.  Объекты хранения и первичной переработки продукции | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – **80%**. |
|  | Птицеводство | Здания, сооружения, используемые для содержания и разведения  домашних пород птиц, в том числе водоплавающих.  Объекты хранения и первичной переработки продукции |
|  | Свиноводство | Здания, сооружения, используемые для содержания, разведения свиней.  Объекты хранения и первичной переработки продукции |
|  | Пчеловодство | Ульи, иные объекты и оборудование, необходимое для пчеловодства.  Объекты хранения и первичной переработки продукции пчеловодства |

# 

# Статья 16. Зона жилой застройки

# Ж-1 Зона жилой застройки

Территориальная зона выделена для размещения отдельно стоящих индивидуальных жилых домов, не предназначенных для раздела на квартиры (дома, пригородные для постоянного проживания, высотой не выше 3 надземных этажей) с участками, предназначенными для выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур, для размещения малоэтажных многоквартирных домов, блокированных жилых домов до 3 этажей, имеющих общую стену с соседним домом, при общем количестве совмещенных домов не более 10, а также объектов социального, культурного, бытового и коммунального обслуживания населения, необходимых для создания условий для развития зоны.

| **№** | **Вид разрешенного использования** | **Размещаемые объекты** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| --- | --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | | | |
|  | Для ведения личного подсобного хозяйства | Жилой дом | 1. Жилой дом, не предназначенный для раздела на квартиры. 2. Земельные участки, предоставляемые для ведения личного подсобного хозяйства:   - минимальные размеры земельных участков при формировании вновь образованных земельных участков - **0,04 га**, в случае формирования земельного участка путем раздела (выдела) домовладения в квартале сложившейся жилой застройки –  **0,02 га.**  - максимальные размеры земельных участков – **0,30 га**.  Для земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность бесплатно в соответствии со [статьями 8.2](consultantplus://offline/ref=0EA69706CF513E5DBAD11A8BB9134A24AA54B4E9ADCDD26CC1E2E6931C5A466D78014C38ABBEC004A31B3DJCb5M)-[8.4](consultantplus://offline/ref=0EA69706CF513E5DBAD11A8BB9134A24AA54B4E9ADCDD26CC1E2E6931C5A466D78014C38ABBEC004A31C3BJCb2M) Областного закона Ростовской области от 22.07.2003 № 19-ЗС «О регулировании земельных отношений в Ростовской области» максимальный размер земельного участка – **0,15 га.**  **-** коэффициент использования территории для индивидуального типа жилых домов – не более **0.67**.   1. Максимальное количество этажей – **3**, включая все надземные этажи, в том числе технический, мансардный и цокольный, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на **2** м. 2. Минимальное количество этажей – **1.** 3. Максимальная высота зданий, строений, сооружений - **14 м**. 4. Минимальная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 5. Максимальный процент застройки участка – **50%**; 6. От красной линии улиц расстояние до индивидуального жилого дома - не менее **5 м**; от красной линии проездов – не менее **3 м.**   В условиях сложившейся застройки допускается размещение индивидуальных жилых домов по красной линии улиц.   1. От красных линий улиц и проездов расстояние до хозяйственных построек – не менее **5 м.** 2. Расстояние до границы соседнего земельного участка должно быть не менее:   - от индивидуального жилого дома – **3 м;**  - от постройки для содержания скота и птицы – **4 м;**  - от бань, автостоянок и прочих построек – **1 м;**  - от стволов высокорослых деревьев - **4 м;**  - от стволов среднерослых деревьев - **2 м;**  - от кустарника - **1 м.**   1. Противопожарные расстояния от индивидуальных жилых домов на земельном участке до жилых домов на соседних земельных участках следует принимать не менее **6 м.** 2. При возведении на земельном участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего участка, следует скат крыши и водоотвод ориентировать на свой участок. 3. Сараи для скота и птицы (одиночные или двойные) следует предусматривать на расстоянии не менее **15 м** от окон жилых помещений дома, расположенного на соседнем участке.   Постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать к индивидуальным и малоэтажным жилым домам при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями; при этом помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.  В этих случаях расстояние до границы с соседним участком измеряется отдельно от каждого объекта блокировки, например:  - дом-гараж (от дома не менее **3 м**, от гаража не менее **1 м**);  - дом-постройка для скота и птицы (от дома не менее **3 м**, от постройки для скота и птицы не менее **4 м**).  Хозяйственные постройки, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.   1. Высота гаража от уровня земли до верха плоской кровли – не более **3,2 м**, до конька скатной кровли – не более **4,5 м**, максимальное количество этажей – **1.** 2. В пределах участка запрещается размещение автостоянок для грузового транспорта. 3. Ограждение земельных участков со стороны красных линий улиц должно быть единообразным, как минимум, на протяжении одного квартала.   Максимально допустимая высота ограждения земельных участков со стороны улицы должна быть **2,0 м.**   1. На границе с соседним земельным участком допускается устанавливать ограждения, которые должны быть сетчатыми или решетчатыми с целью минимального затенения территории соседнего участка и высотой не более **2,0 м**. 2. На землях общего пользования не допускается ремонт автомобилей, складирование строительных материалов, хозяйственного инвентаря. |
|  | Для индивидуального жилищного строительства | Индивидуальный жилой дом | 1. Земельные участки, предоставляемые для индивидуального жилищного строительства:   - минимальные размеры земельных участков при формировании вновь образованных земельных участков - **0,04 га**, в случае формирования земельного участка путем раздела (выдела) домовладения в квартале сложившейся жилой застройки –  **0,02 га.**  - максимальные размеры земельных участков – **0,30 га**.  Для земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность бесплатно в соответствии со [статьями 8.2](consultantplus://offline/ref=0EA69706CF513E5DBAD11A8BB9134A24AA54B4E9ADCDD26CC1E2E6931C5A466D78014C38ABBEC004A31B3DJCb5M)-[8.4](consultantplus://offline/ref=0EA69706CF513E5DBAD11A8BB9134A24AA54B4E9ADCDD26CC1E2E6931C5A466D78014C38ABBEC004A31C3BJCb2M) Областного закона Ростовской области от 22.07.2003 № 19-ЗС «О регулировании земельных отношений в Ростовской области» максимальный размер земельного участка – **0,15 га.**  **-** коэффициент использования территории для индивидуального типа жилых домов – не более **0.67**.   1. Максимальное количество этажей – **3**, включая все надземные этажи, в том числе технический, мансардный и цокольный, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на **2** м. 2. Минимальное количество этажей – **1.** 3. Максимальная высота зданий, строений, сооружений - **14 м**. 4. Минимальная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется 5. Максимальный процент застройки участка – **50%**; 6. От красной линии улиц расстояние до индивидуального жилого дома - не менее **5 м**; от красной линии проездов – не менее **3 м.**   В условиях сложившейся застройки допускается размещение индивидуальных жилых домов по красной линии улиц.   1. От красных линий улиц и проездов расстояние до хозяйственных построек – не менее  **5 м.** 2. Расстояние до границы соседнего земельного участка должно быть не менее:   - от индивидуального жилого дома – **3 м;**  - от постройки для содержания скота и птицы – **4 м;**  - от бань, автостоянок и прочих построек – **1 м;**  - от стволов высокорослых деревьев - **4 м;**  - от стволов среднерослых деревьев - **2 м;**  - от кустарника - **1 м.**   1. Противопожарные расстояния от индивидуальных жилых домов на земельном участке до жилых домов на соседних земельных участках следует принимать не менее **6 м.** 2. При возведении на земельном участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего участка, следует скат крыши и водоотвод ориентировать на свой участок. 3. Сараи для скота и птицы (одиночные или двойные) следует предусматривать на расстоянии не менее **15 м** от окон жилых помещений дома, расположенного на соседнем участке.   Постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать к индивидуальным и малоэтажным жилым домам при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями; при этом помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.  В этих случаях расстояние до границы с соседним участком измеряется отдельно от каждого объекта блокировки, например:  - дом-гараж (от дома не менее **3 м**, от гаража не менее **1 м**);  - дом-постройка для скота и птицы (от дома не менее **3 м**, от постройки для скота и птицы не менее **4 м**).  Хозяйственные постройки, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.   1. Высота гаража от уровня земли до верха плоской кровли – не более **3,2 м**, до конька скатной кровли – не более **4,5 м**, максимальное количество этажей – **1.** 2. В пределах участка запрещается размещение автостоянок для грузового транспорта. 3. Ограждение земельных участков со стороны красных линий улиц должно быть единообразным, как минимум, на протяжении одного квартала.   Максимально допустимая высота ограждения земельных участков со стороны улицы должна быть **2,0 м.**   1. На границе с соседним земельным участком допускается устанавливать ограждения, которые должны быть сетчатыми или решетчатыми с целью минимального затенения территории соседнего участка и высотой не более **2,0 м**. 2. На землях общего пользования не допускается ремонт автомобилей, складирование строительных материалов, хозяйственного инвентаря. |
|  | Блокированная жилая застройка | Блокированный жилой дом | 1. Размещение в районах малоэтажной жилой застройки (индивидуального строительства) блокированной жилой застройки допускается только на основании проекта планировки территории и проекта межевания. 2. Жилой дом, не предназначенный для раздела на квартиры, имеющий одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования. 3. Минимальные размеры земельных участков – **0,02 га** на каждую блок-секцию, максимальная площадь – не нормируется.   Коэффициент использования территории для блокированного типа (в расчете на один блок) – не более **1.5**.   1. Предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 2. Максимальное количество этажей – **3.** 3. Минимальное количество этажей – **1.** 4. Максимальный процент застройки **– 50 %.** 5. Блокированные жилые дома должны отстоять:   - от красной линии улиц на расстояние - не менее **5 м**;  - от красной линии проездов – не менее **3 м**.   1. От красных линий улиц и проездов расстояние до хозяйственных построек – не менее **5 м.** 2. Расстояние до границы соседнего земельного участка должно быть не менее:   - от жилого дома – **3 м;**  - от постройки для содержания скота и птицы – **4 м**;  - от бань, автостоянок и прочих построек – **1 м**.   1. По красной линии допускается размещать жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, кроме учреждений образования и просвещения, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки – жилые здания с квартирами в первых этажах. 2. Высота гаража от уровня земли до верха плоской кровли – не более **3,2 м**, до конька   скатной кровли – не более **4,5 м**, максимальное количество этажей – **1.** |
|  | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Малоэтажный многоквартирный жилой дом | 1. Размещение в районах малоэтажной жилой застройки (индивидуального строительства) малоэтажной многоквартирной жилой застройки допускается только на основании проекта планировки территории и проекта межевания. 2. Минимальные размеры земельных участков – **0,06 га.** 3. Максимальная площадь земельного участка – не нормируется. 4. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 5. Малоэтажный многоквартирный жилой дом (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не более **4** надземных этажа, включая мансардный); 6. Допускается размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома. 7. Предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 8. Максимальное количество этажей – **4** надземных этажа, включая мансардный. 9. Минимальное количество этажей – **1.** 10. Максимальный процент застройки – **50 %.** 11. От красных линий улиц и проездов расстояние до хозяйственных построек – не менее **5 м.** 12. По красной линии допускается размещать жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, кроме учреждений образования и просвещения, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки – жилые здания с квартирами в первых этажах. 13. Высота гаража от уровня земли до верха плоской кровли – не более **3,2 м**, до конька   скатной кровли – не более **4,5 м**, максимальное количество этажей – **1**. |
|  | Коммунальное обслуживание | Объекты инженерно-технического обеспечения, необходимые для обслуживания территориальной зоны (в том числе линейные инженерные объекты) | * + 1. Объекты капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами:   Котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, ШРП, ГРП, линии связи, телефонные станции, канализация.   * + 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется.     2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется.     3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений,  сооружений – не нормируется.     4. В жилой зоне допускается размещать объекты коммунального обслуживания населения, не имеющие санитарно-защитной зоны.     5. Максимальный процент застройки – **80%.** |
| Здания и помещения, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением услуг | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. В жилой зоне допускается размещать объекты коммунального обслуживания населения, не имеющие санитарно-защитной зоны, преимущественно встроенные и встроенно-пристроенные. 5. Максимальный процент застройки – **80%.** |
| Площадка с контейнерами для отходов и крупногабаритного мусора | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Расстояние от площадок для хозяйственных целей общего пользования до наиболее удаленного участка - **не более 100 м**. 5. Максимальный процент застройки – **0%**. |
|  | Социальное обслуживание | Отделение связи, почтовое отделения, телефонная и телеграфная станции и переговорный пункты | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Расстояния от зданий городских почтамтов, городских и районных узлов связи, агентств печати следует принимать:   - до границ земельных участков детских яслей-садов, школ, школ-интернатов, лечебно-профилактических учреждений не менее **50 м**,  - до стен жилых и общественных зданий не менее **25 м.**   1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 2. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Максимальный процент застройки – **80%.** |
|  | Отдых (рекреация) | Площадка для занятия спортом и физкультурой | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – **30 %** 5. Удельные размеры площадок **2 м2/чел.** 6. Расстояние от окон жилых и общественных зданий – не менее **10 м** в зависимости от шумовых характеристик. |
| Места для отдыха | Площадки для отдыха:   1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – **30 %.** 5. Удельные размеры площадок для отдыха детей и взрослых - **0,7 м2/чел.** 6. Расстояние от окон жилых и общественных зданий – не менее **12 м.** 7. Удельные размеры площадок для отдыха взрослых - **0,1 м2/чел.** 8. Расстояние от окон жилых и общественных зданий – не менее **10 м.** |
|  | Земельные участки (территории) общего пользования | Благоустройство и озеленение территории, скверы, бульвары, площади, малые архитектурные формы | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – **0 %.** 5. Строительство объектов капитального строительства на территориях общего пользования (скверах, бульварах, площадях) запрещено. 6. На землях общего пользования не допускается ремонт автомобилей, складирование строительных материалов, хозяйственного инвентаря. |
| Улично-дорожная сеть, автомобильные дороги, пешеходные тротуары, подъезды, проезды | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – не нормируется. 5. Количество въездов на территорию индивидуальной жилой застройки должно быть не менее двух. К каждому участку индивидуальной жилой застройки необходимо проектировать проезды с твердым покрытием шириной не менее **3,5 м** с устройством в случае необходимости разъездных карманов. Расстояние от края основной проезжей части улиц и проездов до линии застройки следует принимать не более **25 м**. На земельных участках площадью более **0,5 га** должны быть предусмотрены проезды с твердым покрытием к каждому зданию или сооружению, расположенному на участке. 6. Тупиковые проезды должны заканчиваться разворотными площадками размером  **12x12 м**. 7. На землях общего пользования не допускается ремонт автомобилей, складирование строительных материалов, хозяйственного инвентаря. |
| **Вспомогательные виды разрешённого использования** | | | |
|  | Магазины | Магазин | * + - 1. Площадь помещений, встроенных в объекты основного вида использования – не более 100 кв. м.       2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется.       3. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется.       4. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется.       5. Максимальный процент застройки – **0 %.** |
|  | Социальное обслуживание | Отделение связи, почтовое отделения, телефонная и телеграфная станции и переговорный пункты |
|  | Бытовое обслуживание | Мастерская мелкого ремонта, ателье, баня, парикмахерская, прачечная, похоронное бюро | * + - 1. Площадь помещений, встроенных в объекты основного вида использования – не более 100 кв. м.       2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется.       3. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется.       4. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется.       5. Максимальный процент застройки –**0 %**.       6. В жилой зоне допускается размещать объекты бытового обслуживания населения, не имеющие санитарно-защитной зоны, преимущественно встроенные и встроенно-пристроенные. |
|  | Здравоохранение  Амбулаторно -поликлиническое обслуживание | Фельдшерский пункт | 1. Площадь помещений, встроенных в объекты основного вида использования – не более 100 кв. м. 2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 3. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 5. Максимальный процент застройки – **0 %.**. |
| Аптека | 1. Площадь помещений, встроенных в объекты основного вида использования – не более 100 кв. м. 2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 3. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 5. Максимальный процент застройки – **0 %.** 6. Аптеки могут размещаться в отдельно стоящих малоэтажных зданиях, быть встроенными и встроенно-пристроенными к первым этажам многоквартирных жилых и общественных зданий. Размещение аптек допускается по линии застройки, выходящей на красные линии. |
|  | Образование и просвещение | Детские ясли, детский сад | 1. Площадь помещений, встроенных в объекты основного вида использования – не более 100 кв. м. 2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 3. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 5. Максимальный процент застройки – **0 %.** 6. Участки дошкольных образовательных организаций не должны примыкать непосредственно к магистральным улицам. |
| **Условно разрешённые виды разрешённого использования** | | | |
|  | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Детские ясли, детский сад | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальное количество этажей – **2.** 5. Минимальное количество этажей – **1.** 6. Максимальный процент застройки – **40 %.** 7. Участки дошкольных образовательных организаций не должны примыкать непосредственно к магистральным улицам. 8. Расстояния от зданий (границ участков) организаций до красной линии – **25 м.** |
| Школа, лицей, гимназия | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальное количество этажей – **3.** 5. Минимальное количество этажей – **1.** 6. Максимальный процент застройки – **60 %.** 7. Расстояния от зданий (границ участков) учреждений до красной линии – **25 м**. |
| Художественная и музыкальная школы, иные организации дополнительного образования | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальное количество этажей – **3.** 5. Минимальное количество этажей – **1.** 6. Максимальный процент застройки – **80 %.** |
| Иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению |
|  | Общественное управление | Административное здание | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Максимальное количество этажей – **3**. 4. Минимальное количество этажей – **1**. 5. В зонах жилой застройки административные здания следует размещать по линии застройки, выходящей на красные линии квартала (микрорайона). 6. В жилых зданиях не допускается размещать административные учреждения общественного значения. 7. Максимальный процент застройки – **80%.** |
|  | Культурное развитие | Библиотека | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – **80 %**. |
| Дом культуры |
| Площадки для празднеств и гуляний | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – **0 %.** |
|  | Амбулаторно -поликлиническое обслуживание | Поликлиника | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется 4. Максимальное количество этажей – **5.** 5. Минимальное количество этажей – **1.** 6. Максимальный процент застройки – **80%.** 7. Территория лечебных учреждений должна быть благоустроена, озеленена и ограждена. 8. Площадь зеленых насаждений и газонов должна составлять не менее **60%** общей площади участка. Деревья должны размещаться на расстоянии не менее **15 метров** от здания, кустарник – не менее **5 метров.** |
| Фельдшерский пункт | 1. Максимальный размер земельного участка – **0,1 га.** 2. Минимальный размер земельного участка – не нормируется. 3. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 5. Максимальное количество этажей – **3.** 6. Минимальное количество этажей **– 1.** 7. Максимальный процент застройки – **80 %.** |
| Аптека | 1. Максимальный размер земельных участков – **0,04 га.** 2. Минимальный размер земельного участка - не нормируется. 3. Максимальное количество этажей – **3.** 4. Минимальное количество этажей **– 1.** 5. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 6. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 7. Максимальный процент застройки – **90%.** 8. Аптеки могут размещаться в отдельно стоящих малоэтажных зданиях, быть встроенными и встроенно-пристроенными к первым этажам многоквартирных жилых и общественных зданий. Размещение аптек допускается по линии застройки, выходящей на красные линии. |
|  | Общественное питание | Объекты капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется 3. Предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальное количество этажей – **2**. 5. Минимальное количество этажей – **1.** 6. Максимальный процент застройки – **80%.** 7. Отдельно стоящие объекты общественного питания рекомендуется размещать с минимальным отступом от красной линии **5 м** и **50 м** до жилых зданий. |
|  | Магазины | Магазин | 1. Максимальный размер земельного участка – **0,1 га**. 2. Минимальный размер земельного участка – не нормируется. 3. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется 4. Предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 5. Максимальное количество этажей – **3**. 6. Минимальное количество этажей – **1.** 7. Максимальный процент застройки земельных участков объектов розничной торговли – **80%.** 8. Отдельно стоящие объекты торговли рекомендуется размещать с минимальным отступом от красной линии **5 м** и **50 м** до жилых зданий. |
|  | Спорт | Спортивный клуб, спортивный зал, бассейн,  физкультурно-оздоровительные объекты | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – **80%.** |
|  | Объекты придорожного сервиса | Мастерские, предназначенные для ремонта и обслуживания автомобилей, автомобильная мойка и прачечная для автомобильных принадлежностей | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – **80 %.** 5. На территории жилой застройки допускается размещать только предприятия автосервиса с санитарно-защитной зоной не более **50 м** в отдельно стоящих зданиях, выходящих на красные линии магистральных улиц. |
| Автозаправочная станция (бензиновые, газовые) |
|  | Бытовое обслуживание | Мастерская мелкого ремонта, ателье, баня, парикмахерская, прачечная, похоронное бюро | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – **80%.** 5. В жилой зоне допускается размещать объекты бытового обслуживания населения, не имеющие санитарно-защитной зоны, преимущественно встроенные и встроенно-пристроенные. |
|  | Обеспечение внутреннего правопорядка | Здания для размещения подразделений органов внутренних дел | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – **80%.**. |
| Объекты пожарной охраны | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Расстояния от зданий (границ участков) учреждений   - до красной линии – **15 м**  - до стен жилых домов и до зданий общеобразовательных школ, дошкольных  образовательных и лечебных учреждений - **50 м.**   1. Максимальный процент застройки – **80%.** |
|  | Социальное обслуживание | Дом ребенка, детский дом | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальное количество этажей – **2.** 5. Минимальное количество этажей – **1.** 6. Максимальный процент застройки – **80 %.** |
| Объекты для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам |

# Статья 17. Зона развития жилой застройки

# Ж-2 Зона развития жилой застройки

Территориальная зона выделена для формирования жилых районов с возможностью определения параметров жилой застройки и набора услуг по мере принятия решений о застройке территории органами местного самоуправления с разработкой проекта планировки территории и проекта межевания.

| **№** | **Вид разрешенного использования** | **Размещаемые объекты** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные**  **параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| --- | --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешённого использования** | | | |
|  | Для ведения личного подсобного хозяйства | Жилой дом | 1. Жилой дом, не предназначенный для раздела на квартиры. 2. Земельные участки, предоставляемые для жилищного строительства:   - минимальные размеры земельных участков при формировании вновь образованных земельных участков - **0,04 га**, в случае формирования земельного участка путем раздела (выдела) домовладения в квартале сложившейся жилой застройки - **0,02 га.**  - максимальные размеры земельных участков – **0,30 га**.  Для земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность бесплатно в соответствии со [статьями 8.2](consultantplus://offline/ref=0EA69706CF513E5DBAD11A8BB9134A24AA54B4E9ADCDD26CC1E2E6931C5A466D78014C38ABBEC004A31B3DJCb5M)-[8.4](consultantplus://offline/ref=0EA69706CF513E5DBAD11A8BB9134A24AA54B4E9ADCDD26CC1E2E6931C5A466D78014C38ABBEC004A31C3BJCb2M) Областного закона Ростовской области от 22.07.2003 № 19-ЗС «О регулировании земельных отношений в Ростовской области» максимальный размер земельного участка – **0,15 га.**  **-** коэффициент использования территории для индивидуального типа жилых домов – не более **0.67**.   1. Максимальное количество этажей – **3**, включая все надземные этажи, в том числе технический, мансардный и цокольный, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на **2** м. 2. Минимальное количество этажей – **1.** 3. Максимальная высота зданий, строений, сооружений - **14 м**. 4. Минимальная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 5. Максимальный процент застройки участка – **50%**; 6. От красной линии улиц расстояние до индивидуального жилого дома - не менее  **5 м**; от красной линии проездов – не менее **3 м.**   В условиях сложившейся застройки допускается размещение индивидуальных жилых домов по красной линии улиц.   1. От красных линий улиц и проездов расстояние до хозяйственных построек – не менее **5 м.** 2. Расстояние до границы соседнего земельного участка должно быть не менее:   - от индивидуального жилого дома – **3 м;**  - от постройки для содержания скота и птицы – **4 м;**  - от бань, автостоянок и прочих построек – **1 м;**  - от стволов высокорослых деревьев - **4 м;**  - от стволов среднерослых деревьев - **2 м;**  - от кустарника - **1 м.**   1. Противопожарные расстояния от индивидуальных жилых домов на земельном участке до жилых домов на соседних земельных участках следует принимать не менее **6 м.** 2. При возведении на земельном участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего участка, следует скат крыши и водоотвод ориентировать на свой участок. 3. Сараи для скота и птицы (одиночные или двойные) следует предусматривать на расстоянии не менее **15 м** от окон жилых помещений дома, расположенного на соседнем участке.   Постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать к индивидуальным и малоэтажным жилым домам при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями; при этом помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.  В этих случаях расстояние до границы с соседним участком измеряется отдельно от каждого объекта блокировки, например:  - дом-гараж (от дома не менее **3 м**, от гаража не менее **1 м**);  - дом-постройка для скота и птицы (от дома не менее **3 м**, от постройки для скота и птицы не менее **4 м**).  Хозяйственные постройки, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.   1. Высота гаража от уровня земли до верха плоской кровли – не более **3,2 м**, до конька скатной кровли – не более **4,5 м**, максимальное количество этажей – **1.** 2. В пределах участка запрещается размещение автостоянок для грузового транспорта. 3. Ограждение земельных участков со стороны красных линий улиц должно быть единообразным, как минимум, на протяжении одного квартала.   Максимально допустимая высота ограждения земельных участков со стороны улицы должна быть **2,0 м.**   1. На границе с соседним земельным участком допускается устанавливать ограждения, которые должны быть сетчатыми или решетчатыми с целью минимального затенения территории соседнего участка и высотой не более **2,0 м**. 2. На землях общего пользования не допускается ремонт автомобилей, складирование строительных материалов, хозяйственного инвентаря. |
|  | Для индивидуального жилищного строительства | Индивидуальный жилой дом | 1. Земельные участки, предоставляемые для индивидуального жилищного строительства:   - минимальные размеры земельных участков при формировании вновь образованных земельных участков - **0,04 га**, в случае формирования земельного участка путем раздела (выдела) домовладения в квартале сложившейся жилой застройки – **0,02 га.**  - максимальные размеры земельных участков – **0,30 га**.  Для земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность бесплатно в соответствии со [статьями 8.2](consultantplus://offline/ref=0EA69706CF513E5DBAD11A8BB9134A24AA54B4E9ADCDD26CC1E2E6931C5A466D78014C38ABBEC004A31B3DJCb5M)-[8.4](consultantplus://offline/ref=0EA69706CF513E5DBAD11A8BB9134A24AA54B4E9ADCDD26CC1E2E6931C5A466D78014C38ABBEC004A31C3BJCb2M) Областного закона Ростовской области от 22.07.2003 № 19-ЗС «О регулировании земельных отношений в Ростовской области» максимальный размер земельного участка – **0,15 га.**  **-** коэффициент использования территории для индивидуального типа жилых домов – не более **0.67**.   1. Максимальное количество этажей – **3**, включая все надземные этажи, в том числе технический, мансардный и цокольный, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на **2** м. 2. Минимальное количество этажей – **1.** 3. Максимальная высота зданий, строений, сооружений - **14 м**. 4. Минимальная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется 5. Максимальный процент застройки участка – **50%**; 6. От красной линии улиц расстояние до индивидуального жилого дома - не менее  **5 м**; от красной линии проездов – не менее **3 м.**   В условиях сложившейся застройки допускается размещение индивидуальных жилых домов по красной линии улиц.   1. От красных линий улиц и проездов расстояние до хозяйственных построек – не менее **5 м.** 2. Расстояние до границы соседнего земельного участка должно быть не менее:   - от индивидуального жилого дома – **3 м;**  - от постройки для содержания скота и птицы – **4 м;**  - от бань, автостоянок и прочих построек – **1 м;**  - от стволов высокорослых деревьев - **4 м;**  - от стволов среднерослых деревьев - **2 м;**  - от кустарника - **1 м.**   1. Противопожарные расстояния от индивидуальных жилых домов на земельном участке до жилых домов на соседних земельных участках следует принимать не менее **6 м.** 2. При возведении на земельном участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего участка, следует скат крыши и водоотвод ориентировать на свой участок. 3. Сараи для скота и птицы (одиночные или двойные) следует предусматривать на расстоянии не менее **15 м** от окон жилых помещений дома, расположенного на соседнем участке.   Постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать к индивидуальным и малоэтажным жилым домам при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями; при этом помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.  В этих случаях расстояние до границы с соседним участком измеряется отдельно от каждого объекта блокировки, например:  - дом-гараж (от дома не менее **3 м**, от гаража не менее **1 м**);  - дом-постройка для скота и птицы (от дома не менее **3 м**, от постройки для скота и птицы не менее **4 м**).  Хозяйственные постройки, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.   1. Высота гаража от уровня земли до верха плоской кровли – не более **3,2 м**, до конька скатной кровли – не более **4,5 м**, максимальное количество этажей – **1.** 2. В пределах участка запрещается размещение автостоянок для грузового транспорта. 3. Ограждение земельных участков со стороны красных линий улиц должно быть единообразным, как минимум, на протяжении одного квартала.   Максимально допустимая высота ограждения земельных участков со стороны улицы должна быть **2,0 м.**   1. На границе с соседним земельным участком допускается устанавливать ограждения, которые должны быть сетчатыми или решетчатыми с целью минимального затенения территории соседнего участка и высотой не более **2,0 м**. 2. На землях общего пользования не допускается ремонт автомобилей, складирование строительных материалов, хозяйственного инвентаря. |
|  | Блокированная жилая застройка | Блокированный жилой дом | 1. Размещение в районах малоэтажной жилой застройки (индивидуального строительства) блокированной жилой застройки допускается только на основании проекта планировки территории и проекта межевания. 2. Жилой дом, не предназначенный для раздела на квартиры, имеющий одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования. 3. Минимальные размеры земельных участков – **0,02 га** на каждую блок-секцию, максимальная площадь – не нормируется.   Коэффициент использования территории для блокированного типа (в расчете на один блок) – не более **1.5**.   1. Максимальное количество этажей – **3.** 2. Минимальное количество этажей – **1.** 3. Предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки **– 50 %.** 5. Блокированные жилые дома должны отстоять:   - от красной линии улиц на расстояние - не менее **5 м**;  - от красной линии проездов – не менее **3 м**.   1. От красных линий улиц и проездов расстояние до хозяйственных построек – не менее **5 м.** 2. Расстояние до границы соседнего земельного участка должно быть не менее:   - от жилого дома – **3 м;**  - от постройки для содержания скота и птицы – **4 м**.  - от бань, автостоянок и прочих построек – **1 м**.   1. По красной линии допускается размещать жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, кроме учреждений образования и просвещения, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки – жилые здания с квартирами в первых этажах. 2. Высота гаража от уровня земли до верха плоской кровли – не более **3,2 м**, до конька   скатной кровли – не более **4,5 м**, максимальное количество этажей – **1.** |
|  | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Малоэтажный многоквартирный жилой дом | 1. Размещение в районах малоэтажной жилой застройки (индивидуального строительства) малоэтажной многоквартирной жилой застройки допускается только на основании проекта планировки территории и проекта межевания. 2. Минимальные размеры земельных участков – **0,06 га.** 3. Максимальная площадь земельного участка – не нормируется. 4. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 5. Малоэтажный многоквартирный жилой дом (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не более **4** надземных этажа, включая мансардный); 6. Допускается размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома. 7. Максимальное количество этажей – **4** надземных этажа, включая мансардный. 8. Минимальное количество этажей – **1.** 9. Предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 10. Максимальный процент застройки – **50 %.** 11. От красных линий улиц и проездов расстояние до хозяйственных построек – не менее **5 м.** 12. По красной линии допускается размещать жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, кроме учреждений образования и просвещения, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки – жилые здания с квартирами в первых этажах. 13. Высота гаража от уровня земли до верха плоской кровли – не более **3,2 м**, до конька   скатной кровли – не более **4,5 м**, максимальное количество этажей – **1**. |
|  | Коммунальное обслуживание | Объекты инженерно-технического обеспечения, необходимые для обслуживания территориальной зоны (в том числе линейные инженерные объекты) | Объекты капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами:  Котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, ШРП, ГРП, линии связи, телефонные станции, канализация.  Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется.  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется.  Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется.  Максимальный процент застройки – **80%.**  В жилой зоне допускается размещать объекты коммунального обслуживания населения, не имеющие санитарно-защитной зоны. |
| Здания и помещения, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением услуг | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – **80%.** 5. В жилой зоне допускается размещать объекты коммунального обслуживания населения, не имеющие санитарно-защитной зоны, преимущественно встроенные и встроенно-пристроенные. |
| Площадка с контейнерами для отходов и крупногабаритного мусора | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – **0%**. 5. Площадки с контейнерами для отходов и крупногабаритным мусором рекомендуется проектировать на специально выделенных участках из расчета 1 площадка на 20-50 участков жилых домов. 6. Расстояние от площадок для хозяйственных целей общего пользования до наиболее удаленного участка - **не более 100 м**. |
|  | Социальное обслуживание | Отделение связи, почтовое отделения, телефонная и телеграфная станции и переговорный пункты | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – **80%.** 5. Расстояния от зданий городских почтамтов, городских и районных узлов связи, агентств печати следует принимать:   - до границ земельных участков детских яслей-садов, школ, школ-интернатов, лечебно-профилактических учреждений не менее **50 м**,  - до стен жилых и общественных зданий не менее **25 м.** |
|  | Отдых (рекреация) | Площадка для занятия спортом и физкультурой | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – **30 %** 5. Удельные размеры площадок **2 м2/чел.** 6. Расстояние от окон жилых и общественных зданий – не менее **10 м** в зависимости от шумовых характеристик. |
| Места для отдыха | Площадки для отдыха:   1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – **30 %.** 5. Удельные размеры площадок для отдыха детей и взрослых - **0,7 м2/чел.** 6. Расстояние от окон жилых и общественных зданий – не менее **12 м.** 7. Удельные размеры площадок для отдыха взрослых - **0,1 м2/чел.** 8. Расстояние от окон жилых и общественных зданий – не менее **10 м.** |
|  | Земельные участки (территории) общего пользования | Благоустройство и озеленение территории, скверы, бульвары, площади, малые архитектурные формы | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – **0 %.** 5. Строительство объектов капитального строительства на территориях общего пользования (скверах, бульварах, площадях) запрещено. 6. На землях общего пользования не допускается ремонт автомобилей, складирование строительных материалов, хозяйственного инвентаря. |
| Улично-дорожная сеть, автомобильные дороги, пешеходные тротуары, подъезды, проезды | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – не нормируется. 5. Количество въездов на территорию индивидуальной жилой застройки должно быть не менее двух. К каждому участку индивидуальной жилой застройки необходимо проектировать проезды с твердым покрытием шириной не менее 3,5 м с устройством в случае необходимости разъездных карманов. Расстояние от края основной проезжей части улиц и проездов до линии застройки следует принимать не более  **25 м.** На земельных участках площадью более **0,5 га** должны быть предусмотрены проезды с твердым покрытием к каждому зданию или сооружению, расположенному на участке. 6. Тупиковые проезды должны заканчиваться разворотными площадками размером   **12x12 м.**   1. На землях общего пользования не допускается ремонт автомобилей, складирование строительных материалов, хозяйственного инвентаря. |
| **Вспомогательные виды разрешённого использования** | | | |
|  | Магазины | Магазин | * + - 1. Площадь помещений, встроенных в объекты основного вида использования – не более 100 кв. м.  1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – **0 %.** |
|  | Социальное обслуживание | Отделение связи, почтовое отделения, телефонная и телеграфная станции и переговорный пункты |
|  | Бытовое обслуживание | Мастерская мелкого ремонта, ателье, баня, парикмахерская, прачечная, похоронное бюро | * + - 1. Площадь помещений, встроенных в объекты основного вида использования – не более 100 кв. м.       2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется.       3. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется.       4. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется.       5. Максимальный процент застройки – **0 %.**       6. В жилой зоне допускается размещать объекты бытового обслуживания населения, не имеющие санитарно-защитной зоны, преимущественно встроенные и встроенно-пристроенные. |
|  | Здравоохранение  Амбулаторно -поликлиническое обслуживание | Фельдшерский пункт | * + - 1. Площадь помещений, встроенных в объекты основного вида использования – не более 100 кв. м.       2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется.       3. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется.       4. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется.       5. Максимальный процент застройки – **0 %.** |
| Аптека | * + - 1. Площадь помещений, встроенных в объекты основного вида использования – не более 100 кв. м.       2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется.       3. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется.       4. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется.       5. Максимальный процент застройки – **0 %.**       6. Аптеки могут размещаться в отдельно стоящих малоэтажных зданиях, быть встроенными и встроенно-пристроенными к первым этажам многоквартирных жилых и общественных зданий. Размещение аптек допускается по линии застройки, выходящей на красные линии. |
|  | Образование и просвещение | Детские ясли, детский сад | 1. Площадь помещений, встроенных в объекты основного вида использования – не более 100 кв. м. 2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 3. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 5. Максимальный процент застройки – **0 %.** 6. Участки дошкольных образовательных организаций не должны примыкать непосредственно к магистральным улицам. |
| **Условно разрешённые виды разрешённого использования – не устанавливаются** | | | |

**Статья 18. Зона многофункционального назначения**

**ОЖ Зона многофункционального назначения**

Зона выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства недвижимости с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения, а именно размещения объектов здравоохранения, культуры, просвещения, связи, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности, а также организаций среднего профессионального и высшего образования, научно-исследовательских, административных учреждений, культовых объектов, центров деловой, финансовой и общественной активности и иных зданий и сооружений.

| **№** | **Вид разрешенного использования** | **Размещаемые объекты** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные**  **параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| --- | --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешённого использования** | | | |
|  | Общественное управление | Административное здание | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – **80%.** 5. Хозяйственные постройки, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. 6. Высота гаража от уровня земли до верха плоской кровли – не более **3,2 м**, до конька скатной кровли – не более **4,5 м**, максимальное количество этажей – **1.** 7. Отдельно стоящие хозяйственные постройки высота – не более **5 м** (до конька), максимальное количество этажей – **1.** 8. Расстояние от границ смежного земельного участка до хозяйственных построек – не менее **1 м.** 9. В пределах участка запрещается размещение автостоянок для грузового транспорта. 10. Ограждение земельных участков со стороны красных линий улиц должно быть единообразным, как минимум, на протяжении одного квартала. 11. Не допускается размещать специализированные магазины строительных материалов, магазины с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов, также предприятий бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту обуви). |
|  | Деловое управление | Размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – **80%.** 5. В зонах жилой застройки административные здания следует размещать по линии застройки, выходящей на красные линии квартала (микрорайона). 6. Хозяйственные постройки, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. 7. Высота гаража от уровня земли до верха плоской кровли – не более **3,2 м**, до конька скатной кровли – не более **4,5 м**, максимальное количество этажей – **1.** 8. Отдельно стоящие хозяйственные постройки высота – не более **5 м** (до конька), максимальное количество этажей – **1.** 9. Расстояние от границ смежного земельного участка до хозяйственных построек – не менее **1 м.** 10. В пределах участка запрещается размещение автостоянок для грузового транспорта. 11. Ограждение земельных участков со стороны красных линий улиц должно быть единообразным, как минимум, на протяжении одного квартала. 12. Не допускается размещать специализированные магазины строительных материалов, магазины с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов, также предприятий бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту обуви). |
|  | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Детские ясли, детский сад | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальное количество этажей – **2.** 5. Минимальное количество этажей – 1. 6. Максимальный процент застройки – **40%.** 7. Участки дошкольных образовательных организаций не должны примыкать непосредственно к магистральным улицам. 8. Расстояния от зданий (границ участков) организаций до красной линии – **25 м**. 9. Хозяйственные постройки не допускается размещать со стороны улиц. 10. Отдельно стоящие хозяйственные постройки высота – не более **5 м** (до конька), максимальное количество этажей – **1.** 11. Расстояние от границ смежного земельного участка до хозяйственных построек – не менее **1 м.** 12. В пределах участка запрещается размещение автостоянок для грузового транспорта. 13. Ограждение земельных участков со стороны красных линий улиц должно быть единообразным, как минимум, на протяжении одного квартала. |
| Школа, лицей, гимназия | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальное количество этажей – **4.** 5. Минимальное количество этажей – **1.** 6. Максимальный процент застройки – **60%.** 7. Расстояния от зданий (границ участков) учреждений до красной линии – **25 м**. 8. Хозяйственные постройки не допускается размещать со стороны улиц. 9. Отдельно стоящие хозяйственные постройки высота – не более **5 м** (до конька), максимальное количество этажей – **1.** 10. Расстояние от границ смежного земельного участка до хозяйственных построек – не менее **1 м.** 11. В пределах участка запрещается размещение автостоянок для грузового транспорта. 12. Ограждение земельных участков со стороны красных линий улиц должно быть единообразным, как минимум, на протяжении одного квартала. |
| Художественная и музыкальная школы, иные организации дополнительного образования | * + - 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется.       2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется.       3. Предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется.       4. Максимальное количество этажей – **3.**       5. Минимальное количество этажей – **1.**       6. Максимальный процент застройки – **80 %.**       7. Хозяйственные постройки не допускается размещать со стороны улиц.       8. Отдельно стоящие хозяйственные постройки высота – не более **5 м** (до конька), максимальное количество этажей – **1.**       9. Расстояние от границ смежного земельного участка до хозяйственных построек – не менее **1 м.**       10. В пределах участка запрещается размещение автостоянок для грузового транспорта.       11. Ограждение земельных участков со стороны красных линий улиц должно быть единообразным, как минимум, на протяжении одного квартала. |
| Иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению |
|  | Магазины | Магазин | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальное количество этажей – **4.** 5. Минимальное количество этажей – **1.** 6. Максимальный процент застройки – **80%.** 7. Хозяйственные постройки не допускается размещать со стороны улиц. 8. В пределах участка запрещается размещение автостоянок для грузового транспорта. 9. Ограждение земельных участков со стороны красных линий улиц должно быть единообразным, как минимум, на протяжении одного квартала. 10. Не допускается размещать магазины с наличием в них пожаро – и взрывоопасных веществ и материалов, также предприятий бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту обуви). |
|  | Социальное обслуживание | Отделение связи, почтовое отделения, телефонная и телеграфная станции и переговорный пункты | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Расстояния от зданий городских почтамтов, городских и районных узлов связи, агентств печати следует принимать:   - до границ земельных участков детских яслей-садов, школ, школ-интернатов, лечебно-профилактических учреждений не менее **50 м**,  - до стен жилых и общественных зданий не менее **25 м.**   1. Максимальный процент застройки – **80%.** 2. Хозяйственные постройки не допускается размещать со стороны улиц. 3. Отдельно стоящие хозяйственные постройки высота – не более **5 м** (до конька), максимальное количество этажей – **1.** 4. Расстояние от границ смежного земельного участка до хозяйственных построек – не менее **1 м.** 5. В пределах участка запрещается размещение автостоянок для грузового транспорта. 6. Ограждение земельных участков со стороны красных линий улиц должно быть единообразным, как минимум, на протяжении одного квартала. |
|  | Бытовое обслуживание | Мастерская мелкого ремонта, ателье, баня, парикмахерская, прачечная, химчистка, похоронное бюро | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальное количество этажей – **3.** 5. Минимальное количество этажей – **1.** 6. Максимальный процент застройки – **80%.** 7. В жилой зоне допускается размещать объекты бытового обслуживания населения, не имеющие санитарно-защитной зоны, преимущественно встроенные и встроенно-пристроенные. 8. Хозяйственные постройки не допускается размещать со стороны улиц. 9. Отдельно стоящие хозяйственные постройки высота – не более **5 м** (до конька), максимальное количество этажей – **1.** 10. Расстояние от границ смежного земельного участка до хозяйственных построек – не менее **1 м.** 11. В пределах участка запрещается размещение автостоянок для грузового транспорта. 12. Ограждение земельных участков со стороны красных линий улиц должно быть единообразным, как минимум, на протяжении одного квартала. 13. Не допускается размещать специализированные магазины строительных материалов, магазины с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов, также предприятий бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту обуви). |
|  | Общественное питание | Объекты капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется 3. Предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальное количество этажей – **3.** 5. Минимальное количество этажей – **1.** 6. Максимальный процент застройки – **80%.** 7. Отдельно стоящие объекты общественного питания рекомендуется размещать с минимальным отступом от красной линии - **5 м.** 8. Хозяйственные постройки не допускается размещать со стороны улиц. 9. Отдельно стоящие хозяйственные постройки высота – не более **5 м** (до конька), максимальное количество этажей – **1.** 10. Расстояние от границ смежного земельного участка до хозяйственных построек – не менее **1 м.** 11. В пределах участка запрещается размещение автостоянок для грузового транспорта. 12. Ограждение земельных участков со стороны красных линий улиц должно быть единообразным, как минимум, на протяжении одного квартала. 13. Не допускается размещать специализированные магазины строительных материалов, магазины с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов, также предприятий бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту обуви). |
|  | Культурное развитие | Библиотека | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – **80%.** 5. Хозяйственные постройки не допускается размещать со стороны улиц. 6. Отдельно стоящие хозяйственные постройки высота – не более **5 м** (до конька), максимальное количество этажей – **1.** 7. Расстояние от границ смежного земельного участка до хозяйственных построек – не менее **1 м.** 8. В пределах участка запрещается размещение автостоянок для грузового транспорта. 9. Ограждение земельных участков со стороны красных линий улиц должно быть единообразным, как минимум, на протяжении одного квартала. 10. Не допускается размещать специализированные магазины строительных материалов, магазины с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов, также предприятий бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту обуви). |
| Дом культуры |
| Площадки для празднеств и гуляний | * + - 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется.       2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется.       3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется.       4. Максимальный процент застройки – **0 %.** |
|  | Религиозное использование | Церковь, собор, храм, монастырь, часовня, мечеть, молельный дом; объекты, предназначенные для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной деятельности (скиты, воскресные школы) | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – не нормируется. |
|  | Земельные участки (территории) общего пользования | Благоустройство и озеленение территории, скверы, бульвары, площади, малые архитектурные формы | * + - 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется.       2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется.       3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется.       4. Максимальный процент застройки – **0 %.**       5. Строительство объектов капитального строительства на территориях общего пользования (скверах, бульварах, площадях) запрещено.       6. На землях общего пользования не допускается ремонт автомобилей, складирование строительных материалов, хозяйственного инвентаря. |
| Улично-дорожная сеть, автомобильные дороги, пешеходные тротуары, подъезды, проезды | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – не нормируется. 5. Количество въездов на территорию индивидуальной жилой застройки должно быть не менее двух. К каждому участку индивидуальной жилой застройки необходимо проектировать проезды с твердым покрытием шириной не менее **3,5 м** с устройством в случае необходимости разъездных карманов. Расстояние от края основной проезжей части улиц и проездов до линии застройки следует принимать не более **25 м**. На земельных участках площадью более **0,5 га** должны быть предусмотрены проезды с твердым покрытием к каждому зданию или сооружению, расположенному на участке. 6. Тупиковые проезды должны заканчиваться разворотными площадками размером  **12x12 м**. 7. На землях общего пользования не допускается ремонт автомобилей, складирование строительных материалов, хозяйственного инвентаря. |
|  | Обеспечение внутреннего правопорядка | Здания для размещения подразделений органов внутренних дел | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – **80%.** |
| Объекты пожарной охраны | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – **80%.** 5. Расстояния от зданий (границ участков) учреждений   - до красной линии – **15 м**  - до стен жилых домов и до зданий общеобразовательных школ, дошкольных  образовательных и лечебных учреждений - **50 м.** |
| **Вспомогательные виды разрешённого использования** | | | |
|  | Коммунальное обслуживание | Площадка с контейнерами для отходов и крупногабаритного мусора | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – **0%.** 5. Площадки с контейнерами для отходов и крупногабаритным мусором рекомендуется проектировать на специально выделенных участках из расчета 1 площадка на 20-50 участков жилых домов. 6. Расстояние от площадок для хозяйственных целей общего пользования до наиболее удаленного участка - **не более 100 м**. |
|  | Отдых (рекреация) | Места отдыха | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений,  сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – **0%.** 5. Площадки для отдыха детей и взрослых:   Удельные размеры площадок **0,7 м2/чел.**  Расстояние от окон жилых и общественных зданий – не менее **12 м.**   1. Площадки для отдыха взрослых:   Удельные размеры площадок **0,1 м2/чел.**  Расстояние от окон жилых и общественных зданий – не менее **10 м.** |
|  | Обслуживание автотранспорта | Постоянные и временные гаражи с несколькими стояночными местами | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Максимальное количество этажей – **1.** 4. Максимальная высота зданий, строений, сооружений – **3,5 м**. 5. Минимальная высота зданий, строений, сооружений, минимальное количество этажей – не нормируется. 6. Максимальный процент застройки – не нормируется. 7. Подъезды к гаражам-автостоянкам должны быть изолированы от площадок отдыха и игр детей, спортивных площадок. |
| Стоянка (парковка) | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – **0 %**. 5. Удельный размер территории для размещения гостевых автостоянок для обслуживания жителей жилого микрорайона составляет **2,0 м2\чел.** 6. Площадь участка для стоянки одного легкового автомобиля следует принимать **25 м2**, в случае примыкания стоянки к проезжей части – **22,5 м2.** |
| **Условно разрешённые виды разрешённого использования** | | | |
|  | Коммунальное обслуживание | Объекты инженерно-технического обеспечения, необходимые для обслуживания территориальной зоны (в том числе линейные инженерные объекты) | * + - 1. Объекты капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами:       2. Котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, ШРП, ГРП, линии связи, телефонные станции, канализация.       3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется.       4. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется.       5. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется.       6. Максимальный процент застройки – **80%.** |
| Здания и помещения, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением услуг | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – **80%.** 5. В жилой зоне допускается размещать объекты коммунального обслуживания населения, не имеющие санитарно-защитной зоны, преимущественно встроенные и встроенно-пристроенные. |

**Статья 19. Зона здравоохранения**

**ОС-1 Зона здравоохранения**

Территориальная зона выделена для размещения объектов здравоохранения и обеспечения правовых условий использования земельных участков и расположенных (или вновь возводимых) на них объектов капитального строительства: учреждений здравоохранения, а также объектов обслуживающей и вспомогательной инфраструктуры.

| **№** | **Вид разрешенного использования** | **Размещаемые объекты** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные**  **параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| --- | --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешённого использования** | | | |
|  | Стационарное медицинское обслуживание | Больница | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальное количество этажей– **5**. 5. Минимальное количество этажей – **1.** 6. Максимальный процент застройки – **60 %.** 7. Отступ от красной линии – **30 м**, минимальный отступ от жилых и общественных зданий – не менее **30** **м**. 8. Площадь зеленых насаждений и газонов должна составлять не менее **60%** общей площади участка. Деревья должны размещаться на расстоянии не менее **15 метров** от здания, кустарник – не менее **5 метров.** |
| Пункты оказания первой медицинской помощи | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальное количество этажей– **3**. 5. Минимальное количество этажей – **1.** 6. Максимальная площадь застройки – **80%.** |
| Станции скорой помощи | 1. Минимальный размер земельных участков - **0,1 га.** 2. Максимальный размер земельного участка – не нормируется. 3. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 5. Максимальное количество этажей– **3**. 6. Минимальное количество этажей – **1.** 7. Максимальная площадь застройки – **80%.** |
|  | Амбулаторно -поликлиническое обслуживание | Поликлиника | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков –  не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальное количество этажей – **3.** 5. Минимальное количество этажей – **1.** 6. Максимальный процент застройки – **80%.** 7. Территория лечебных учреждений должна быть благоустроена, озеленена и ограждена. 8. Площадь зеленых насаждений и газонов должна составлять не менее **60%** общей площади участка. Деревья должны размещаться на расстоянии не менее **15 метров** от здания, кустарник – не менее **5 метров.** |
| Фельдшерский пункт | 1. Максимальный размер земельного участка – **0,2 га.** 2. Минимальный размер земельного участка – не нормируется. 3. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 5. Максимальное количество этажей– **3**. 6. Минимальное количество этажей – **1.** 7. Максимальный процент застройки – **80 %.** |
| Пункт здравоохранения | * + - 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется.       2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется.       3. Предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется.       4. Максимальное количество этажей – **3.**       5. Минимальное количество этажей **– 1.**       6. Максимальный процент застройки – **80%.** |
| Аптека | 1. Максимальный размер земельных участков – **0,04 га.** 2. Минимальный размер земельного участка - не нормируется. 3. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 5. Максимальное количество этажей – **3.** 6. Минимальное количество этажей **– 1.** 7. Максимальный процент застройки – **90%.** 8. Аптеки могут размещаться в отдельно стоящих малоэтажных зданиях, быть встроенными и встроенно-пристроенными к первым этажам многоквартирных жилых и общественных зданий. Размещение аптек допускается по линии застройки, выходящей на красные линии. |
|  | Общественное управление | Административное здание | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – **80%.** 5. Хозяйственные постройки, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. 6. Высота гаража от уровня земли до верха плоской кровли – не более **3,2 м**, до конька скатной кровли – не более **4,5 м**, максимальное количество этажей – **1.** 7. Отдельно стоящие хозяйственные постройки высота – не более **5 м** (до конька), максимальное количество этажей – **1.** 8. Расстояние от границ смежного земельного участка до хозяйственных построек – не менее **1 м.** 9. В пределах участка запрещается размещение автостоянок для грузового транспорта. 10. Ограждение земельных участков со стороны красных линий улиц должно быть единообразным, как минимум, на протяжении одного квартала. 11. Не допускается размещать специализированные магазины строительных материалов, магазины с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов, также предприятий бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту обуви). |
|  | Обеспечение внутреннего правопорядка | Объекты гражданской обороны | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – **80%.** |
| Здания для размещения подразделений органов внутренних дел |
|  | Земельные участки (территории) общего пользования | Благоустройство и озеленение территории, скверы, бульвары, площади, малые архитектурные формы | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – **0 %.** 5. Строительство объектов капитального строительства на территориях общего пользования (скверах, бульварах, площадях) запрещено. 6. На землях общего пользования не допускается ремонт автомобилей, складирование строительных материалов, хозяйственного инвентаря. |
| Улично-дорожная сеть, автомобильные дороги, пешеходные тротуары, подъезды, проезды | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – не нормируется. 5. Количество въездов на территорию индивидуальной жилой застройки должно быть не менее двух. К каждому участку индивидуальной жилой застройки необходимо проектировать проезды с твердым покрытием шириной не менее **3,5 м** с устройством в случае необходимости разъездных карманов. Расстояние от края основной проезжей части улиц и проездов до линии застройки следует принимать не более **25 м**. На земельных участках площадью более **0,5 га** должны быть предусмотрены проезды с твердым покрытием к каждому зданию или сооружению, расположенному на участке. 6. Тупиковые проезды должны заканчиваться разворотными площадками размером  **12x12 м**. 7. На землях общего пользования не допускается ремонт автомобилей, складирование строительных материалов, хозяйственного инвентаря. |
| **Вспомогательные виды разрешённого использования** | | | |
|  | Отдых (рекреация) | Места отдыха | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – **0%.** 5. Площадки для отдыха детей и взрослых:   Удельные размеры площадок **0,7 м2/чел.**  Расстояние от окон жилых и общественных зданий – не менее **12 м.**   1. Площадки для отдыха взрослых:   Удельные размеры площадок **0,1 м2/чел.**  Расстояние от окон жилых и общественных зданий – не менее **10 м.** |
|  | Коммунальное обслуживание | Объекты инженерно-технического обеспечения, необходимые для обслуживания территориальной зоны (в том числе линейные инженерные объекты) | * + - 1. Объекты капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами:   Котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, ШРП, ГРП, линии связи, телефонные станции, канализация.   1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – **80%.** |
| Площадка с контейнерами для отходов и крупногабаритного мусора | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – **0%.** 5. Расстояние от площадок для хозяйственных целей общего пользования до наиболее удаленного участка - **не более 100 м**. |
|  | Обслуживание автотранспорта | Стоянка (парковка) | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – **0%**. 5. Площадь участка для стоянки одного легкового автомобиля следует принимать **25 м2**, в случае примыкания стоянки к проезжей части – **22,5 м2.** |
| **Условно разрешённые виды разрешённого использования** | | | |
|  | Магазины | Магазин | 1. Максимальный размер земельного участка – **0,1 га**. 2. Минимальный размер земельного участка – не нормируется. 3. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 5. Максимальное количество этажей – **3**. 6. Минимальное количество этажей – **1.** 7. Максимальный процент застройки земельных участков объектов розничной торговли – **80%.** 8. Отдельно стоящие объекты торговли рекомендуется размещать с минимальным отступом от красной линии **5 м** и **50 м** до жилых зданий. торговли рекомендуется размещать с минимальным отступом от красной линии **5 м**. |
|  | Религиозное использование | Церковь, часовня, мечеть, молельный дом, приход, дома служителей религиозного учреждения  Объекты для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников.  Объекты для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности. | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – **80%.** 5. Объекты религиозного назначения следует размещать с отступом от красных линий. 6. Возможно строительство встроенных и встроенно-пристроенных храмов. |

# 

**Статья 20. Зона учебно-образовательного назначения**

**ОС-2 Зона учебно-образовательного назначения**

Территориальная зона выделена для размещения дошкольных, общеобразовательных учреждений, среднее и высшее профессиональное образование, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

| **№** | **Вид разрешенного использования** | **Размещаемые объекты** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные**  **параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| --- | --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешённого использования** | | | |
|  | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Детские ясли, детский сад | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальное количество этажей – **2.** 5. Минимальное количество этажей – **1.** 6. Максимальный процент застройки – **40 %.** 7. Участки дошкольных образовательных организаций не должны примыкать непосредственно к магистральным улицам. 8. Расстояния от зданий (границ участков) организаций до красной линии – **25 м.** |
| Школа, лицей, гимназия | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Максимальное количество этажей – **3.** 4. Минимальное количество этажей – **1.** 5. Предельная высота зданий, строений, сооружений – **не более 15 м.** 6. Максимальный процент застройки – **60 %.** 7. Расстояния от зданий (границ участков) учреждений до красной линии – **25 м**. |
| Художественная и музыкальная школы, иные организации дополнительного образования | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков –  не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Максимальное количество этажей – **3.** 4. Минимальное количество этажей – **1.** 5. Максимальная высота зданий, строений, сооружений - **не более 15 м.** 6. Минимальная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется 7. Максимальный процент застройки – **80 %.** 8. Расстояния от зданий (границ участков) учреждений до красной линии – **25 м**. |
| Иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению |
|  | Среднее и высшее профессиональное образование | Профессионально- техническое училище, колледж, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Отступ от красной линии – не менее **25 м.** 4. Максимальное количество этажей – **5.** 5. Минимальное количество этажей **– 1.** 6. Максимальная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 7. Минимальная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 8. Максимальный процент застройки – **80 %.** |
|  | Гостиничное обслуживание | Гостиница | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Максимальное количество этажей – **5.** 4. Минимальное количество этажей **– 1.** 5. Максимальная высота зданий, строений, сооружений - не нормируется 6. Минимальная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется 7. Максимальный процент застройки – **60%.** 8. Расстояние от красной линии – не менее **5 м.** |
| Иные здания, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Максимальное количество этажей – **3.** 4. Минимальное количество этажей **– 1.** 5. Максимальная высота зданий, строений, сооружений - **не более 15 м.** 6. Минимальная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется 7. Максимальный процент застройки – **60%** 8. Расстояние от красной линии – не менее **5 м.** |
|  | Обеспечение внутреннего правопорядка | Объекты гражданской обороны | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – **80%.**. |
| Здания для размещения подразделений органов внутренних дел |
|  | Коммунальное обслуживание | Объекты инженерно-технического обеспечения, необходимые для обслуживания территориальной зоны (в том числе линейные инженерные объекты) | 1. Объекты капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами:   Котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, ШРП, ГРП, линии связи, телефонные станции, канализация.   1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – **80%.** |
|  | Земельные участки (территории общего пользования) | Благоустройство и озеленение территории, скверы, бульвары, площади, малые архитектурные формы | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – **0 %.** 5. Строительство объектов капитального строительства на территориях общего пользования (скверах, бульварах, площадях) запрещено. 6. На землях общего пользования не допускается ремонт автомобилей, складирование строительных материалов, хозяйственного инвентаря. |
| Улично-дорожная сеть, автомобильные дороги, пешеходные тротуары, подъезды, проезды | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – не нормируется. 5. На земельных участках площадью более **0,5 га** должны быть предусмотрены проезды с твердым покрытием к каждому зданию или сооружению, расположенному на участке. 6. Тупиковые проезды должны заканчиваться разворотными площадками размером  **12x12 м**. 7. На землях общего пользования не допускается ремонт автомобилей, складирование строительных материалов, хозяйственного инвентаря. |
| **Вспомогательные виды разрешённого использования** | | | |
|  | Отдых (рекреация) | Места отдыха | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – **0%.** 5. Площадки для отдыха детей и взрослых:   Удельные размеры площадок **0,7 м2/чел.**  Расстояние от окон жилых и общественных зданий – не менее **12 м.**   1. Площадки для отдыха взрослых:   Удельные размеры площадок **0,1 м2/чел.**  Расстояние от окон жилых и общественных зданий – не менее **10 м.** |
|  | Спорт | Площадки для занятия спортом и физкультурой  (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивных игр, автодромы, мотодромы) | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – **0 %.** 5. Удельные размеры площадок **2 м2/чел.** 6. Расстояние от окон жилых и общественных зданий – не менее **10м** в зависимости от шумовых характеристик. |
|  | Обслуживание автотранспорта | Стоянка (парковка) | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – **0%.** 5. Площадь участка для стоянки одного легкового автомобиля следует принимать  **25 м2**, в случае примыкания стоянки к проезжей части – **22,5 м2.** |
|  | Коммунальное обслуживание | Площадка с контейнерами для отходов и крупногабаритного мусора | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – **0%.** 5. Расстояние от площадок для хозяйственных целей общего пользования до наиболее удаленного участка - **не более 100 м**. |
| **Условно разрешённые виды разрешённого использования** | | | |
|  | Общественное питание | Объекты капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальное количество этажей – **2**. 5. Минимальное количество этажей – **1.** 6. Максимальный процент застройки – **80%.**   Отдельно стоящие объекты общественного питания рекомендуется размещать с минимальным отступом от красной линии **5 м** и **50 м** до жилых зданий. |
|  | Магазины | Магазин | 1. Максимальный размер земельного участка – **0,1 га**. 2. Минимальный размер земельного участка – не нормируется. 3. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 5. Максимальное количество этажей – **3**. 6. Минимальное количество этажей – **1.** 7. Максимальный процент застройки земельных участков объектов розничной торговли – **80%.** 8. Отдельно стоящие объекты торговли рекомендуется размещать с минимальным отступом от красной линии **5 м** и **50 м** до жилых зданий. |

**Статья 21. Зона спортивного назначения**

**ОС-3 Зона спортивного назначения**

| **№** | **Вид разрешенного использования** | **Размещаемые объекты** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные**  **параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| --- | --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешённого использования** | | | |
|  | Спорт | Спортивный клуб, спортивный зал, бассейн, размещение спортивных баз и лагерей | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Максимальное количество этажей – **3.** 4. Минимальное количество этажей – **1.** 5. Максимальная высота зданий, строений, сооружений - **не более 18 м.** 6. Минимальная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется 7. Максимальный процент застройки – **80 %.** 8. Для защиты от шума, расстояния от сооружений со стационарными трибунами до границы жилой застройки должны составлять: 9. с трибунами вместимостью свыше 500 мест – **300 м**; 10. от 100 до 500 мест – **100 м**; 11. до 100 мест – **50 м.** |
| Площадки для занятия спортом и физкультурой  (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивных игр, автодромы, мотодромы) | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – **60 %.** 5. Удельные размеры площадок **2 м2/чел.** 6. Расстояние от окон жилых и общественных зданий – не менее **10 м** в зависимости от шумовых характеристик. |
| Для водных видов спорта: причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря. |
|  | Коммунальное обслуживание | Объекты инженерно-технического обеспечения, необходимые для обслуживания территориальной зоны (в том числе линейные инженерные объекты) | 1. Объекты капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами:   Котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, ШРП, ГРП, линии связи, телефонные станции, канализация.   1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – **80%.** |
|  | Обеспечение внутреннего правопорядка | Здания для размещения подразделений органов внутренних дел | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – **80%.**. |
|  | Земельные участки (территории) общего пользования | Улично-дорожная сеть, автомобильные дороги, пешеходные тротуары, подъезды, проезды | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – не нормируется. 5. Количество въездов на территорию индивидуальной жилой застройки должно быть не менее двух. К каждому участку индивидуальной жилой застройки необходимо проектировать проезды с твердым покрытием шириной не менее **3,5 м** с устройством в случае необходимости разъездных карманов. Расстояние от края основной проезжей части улиц и проездов до линии застройки следует принимать не более **25 м**. На земельных участках площадью более **0,5 га** должны быть предусмотрены проезды с твердым покрытием к каждому зданию или сооружению, расположенному на участке. 6. Тупиковые проезды должны заканчиваться разворотными площадками размером  **12x12 м**. 7. На землях общего пользования не допускается ремонт автомобилей, складирование строительных материалов, хозяйственного инвентаря. |
| **Вспомогательные виды разрешённого использования** | | | |
|  | Коммунальное обслуживание | Площадка с контейнерами для отходов и крупногабаритного мусора | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – **0%.** 5. Расстояние от площадок для хозяйственных целей общего пользования до наиболее удаленного участка - **не более 100 м**. |
|  | Земельные участки (территории общего пользования) | Благоустройство и озеленение территории, скверы, бульвары, площади, малые архитектурные формы | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – **0 %.** 5. Строительство объектов капитального строительства на территориях общего пользования (скверах, бульварах, площадях) запрещено. 6. На землях общего пользования не допускается ремонт автомобилей, складирование строительных материалов, хозяйственного инвентаря. |
|  | Обслуживание автотранспорта | Стоянка (парковка) | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – **0%.** 5. Площадь участка для стоянки одного легкового автомобиля следует принимать  **25 м2**, в случае примыкания стоянки к проезжей части – **22,5 м2.** |
| **Условно разрешённые виды разрешённого использования - не устанавливаются** | | | |

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

**ПК Зона производстве****нного и коммунально-складского назначения**

Территориальная зона предназначена для размещения промышленных, производственно-коммунальных и складских объектов, иных объектов в соответствии с нижеприведенными видами использования земельных участков и объектов капитального строительства.

| **№** | **Вид разрешенного использования** | **Размещаемые объекты** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные**  **параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| --- | --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешённого использования** | | | |
|  | Производственная деятельность | Промышленные предприятия и склады V класса опасности | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. В пределах производственной территориальной зоны могут размещаться площадки производственных предприятий – территории площадью до **25 га** в установленных границах, на которых располагаются сооружения производственного и сопровождающего производство назначения, и группы предприятий – территории площадью от **25** до **200 га** в установленных границах (промышленный узел). 5. Максимальный процент застройки – **60 %.** 6. Ориентировочный размер санитарно-защитной зоны для предприятий **V** класса опасности- **50 м**. 7. Зеленые насаждения специального назначения (площадь участков, предназначенных для озеленения территории, следует определять из расчёта 3 м2 на одного работающего в наиболее многочисленной смене). 8. В производственных зонах допускается размещение только объектов, связанных с функционированием предприятия, обеспечением производственного процесса или обслуживанием персонала. |
| Промышленные предприятия и склады IV-V класса опасности | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. В пределах производственной территориальной зоны могут размещаться площадки производственных предприятий – территории площадью до **25 га** в установленных границах, на которых располагаются сооружения производственного и сопровождающего производство назначения, и группы предприятий – территории площадью от **25** до **200 га** в установленных границах (промышленный узел). 5. Максимальный процент застройки – **60 %.** 6. Ориентировочный размер санитарно-защитной зоны:   - 100 м – для предприятий IV класса опасности;  - 50 м – для предприятий V класса опасности.  Площадки для хозяйственных целей (размеры участков, особенности размещения и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования).  Зеленые насаждения специального назначения (площадь участков, предназначенных для озеленения территории, следует определять из расчёта 3 м2 на одного работающего в наиболее многочисленной смене).   1. Здания и сооружения, технологически связанные с основным видом разрешенного использования (параметры определяются по заданию на проектирование). В производственных зонах допускается размещение только объектов, связанных с функционированием предприятия, обеспечением производственного процесса или обслуживанием персонала. |
|  | Общественное управление | Административные здания | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – **80%.** 5. В производственных зонах допускается размещение только административных зданий, связанных с функционированием предприятия или обслуживанием персонала, а также зданий административно-складского назначения, связанные с работой предприятий. |
|  | Ветеринарное обслуживание | Ветлечебницы | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – **80%.** |
| Приюты для временного содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека |
|  | Бытовое обслуживание | Мастерская мелкого ремонта, ателье, парикмахерская, прачечная, химчистка, похоронное бюро  Баня |
| 1. Максимальный размер земельного участка – **0,1 га**. 2. Минимальный размер земельного участка – не нормируется. 3. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 5. Максимальное количество этажей – **2**. 6. Минимальное количество этажей – **1.** 7. Максимальный процент застройки земельных участков объектов розничной торговли – **80%.** |
| Прачечная | 1. Прачечная самообслуживания:   - минимальный размер участка **0,04 га.**  **-** максимальный размер участка **0,1 га.**   1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 2. Максимальное количество этажей – **2**. 3. Минимальное количество этажей – **1.** 4. Максимальный процент застройки– **80%.** |
| 1. Фабрика-прачечная:   - минимальный размер участка **0,1 га.**  **-** максимальный размер участка **1,0 га.**   1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 2. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Максимальный процент застройки – **80%.** |
|  | Обслуживание автотранспорта | Постоянные и временные гаражи с несколькими стояночными местами | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется 3. Предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальное количество этажей – 2. 5. Минимальное количество этажей – 1. 6. Максимальный процент застройки – **80%**. |
| Стоянка (парковка) | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – **0%.** 5. Площадь участка для стоянки одного легкового автомобиля следует принимать  **25 м2**, в случае примыкания стоянки к проезжей части – **22,5 м2.** |
|  | Обеспечение внутреннего правопорядка | Объекты пожарной охраны | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – **80%.** 5. Расстояния от зданий (границ участков) учреждений:   красной линии – **15 м.**  до стен жилых домов и до зданий общеобразовательных школ, дошкольных  образовательных организаций и лечебных учреждений – **50 м**. |
| Объекты гражданской обороны | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест 3. допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 5. Максимальный процент застройки – **80%.** |
|  | Спорт | Спортивный клуб, спортивный зал, бассейн и иные спортивные объекты закрытого типа | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Максимальное количество этажей – **3.** 4. Минимальное количество этажей – **1.** 5. Максимальная высота зданий, строений, сооружений - **не более 18 м.** 6. Минимальная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется 7. Максимальный процент застройки – **80 %.** |
|  | Объекты придорожного сервиса | Мастерские, предназначенные для ремонта и обслуживания автомобилей, автомобильные мойки, мастерские по ремонту и обслуживанию автомобилей |
| Автозаправочные станции (бензиновые, газовые) |
|  | Коммунальное обслуживание | Объекты инженерно-технического обеспечения, необходимые для обслуживания территориальной зоны  (в том числе линейные инженерные объекты) | 1. Объекты капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами:   Котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, ШРП, ГРП, линии связи, телефонные станции, канализация.   1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – **80%.** |
|  | Рынки | Рынок | * + - 1. Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м.       2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется.       3. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется.       4. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется.       5. Максимальный процент застройки – **50 %.**       6. На территории рынков для торговли и оказания прочих услуг должны использоваться капитальные здания, строения, сооружения (гаражи и (или) стоянки для автомобилей сотрудников и посетителей рынка).       7. На территории производственной зоны допускается размещать рынки только промышленных товаров. |
|  | Земельные участки (территории) общего пользования | Улично-дорожная сеть, автомобильные дороги, пешеходные тротуары, подъезды, проезды | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – не нормируется. |
| **Вспомогательные виды разрешённого использования** | | | |
|  | Коммунальное обслуживание | Площадки для хозяйственных целей | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – **0%.** |
|  | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Фельдшерский пункт | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – не нормируется. |
| **Условно разрешённые виды разрешённого использования** | | | |
|  | Производственная деятельность | Промышленные предприятия и склады III-V класса опасности | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. В пределах производственной территориальной зоны могут размещаться площадки производственных предприятий – территории площадью до **25 га** в установленных границах, на которых располагаются сооружения производственного и сопровождающего производство назначения, и группы предприятий – территории площадью от **25** до **200 га** в установленных границах (промышленный узел). 5. Максимальный процент застройки – **60 %.** 6. Ориентировочный размер санитарно-защитной зоны:   - 300 м - для предприятий III класса опасности;  - 100 м – для предприятий IV класса опасности;  - 50 м – для предприятий V класса опасности.  Площадки для хозяйственных целей (размеры участков, особенности размещения и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования).   1. Зеленые насаждения специального назначения (площадь участков, предназначенных для озеленения территории, следует определять из расчёта **3 м2** на одного работающего в наиболее многочисленной смене). 2. Здания и сооружения, технологически связанные с основным видом разрешенного использования (параметры определяются по заданию на проектирование). В производственных зонах допускается размещение только объектов, связанных с функционированием предприятия, обеспечением производственного процесса или обслуживанием персонала. 3. Физкультурно-оздоровительные объекты закрытого типа для работников предприятия (площадки следует размещать с наветренной стороны по отношению к зданиям с производствами, выделяющими вредные выбросы в атмосферу. Размеры площадок надлежит принимать из расчета не более **1 м2** на одного работающего в наиболее многочисленной смене). |
|  | Производственная деятельность | Промышленные предприятия и склады II класса опасности | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. В пределах производственной территориальной зоны могут размещаться площадки производственных предприятий – территории площадью до **25 га** в установленных границах, на которых располагаются сооружения производственного и сопровождающего производство назначения, и группы предприятий – территории площадью от **25** до **200 га** в установленных границах (промышленный узел). 5. Максимальный процент застройки – **60 %.** 6. Размер ориентировочной санитарно-защитной зоны для предприятий II класса опасности - **500 м**. 7. Площадки для хозяйственных целей (размеры участков, особенности размещения и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования). 8. Зеленые насаждения специального назначения (площадь участков, предназначенных для озеленения территории, следует определять из расчёта **3 м2** на одного работающего в наиболее многочисленной смене). 9. Здания и сооружения, технологически связанные с основным видом разрешенного использования (параметры определяются по заданию на проектирование). В производственных зонах допускается размещение только объектов, связанных с функционированием предприятия, обеспечением производственного процесса или обслуживанием персонала). |
|  | Гостиничное обслуживание | Гостиница | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – **80%.** |
| Иные здания, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них |
|  | Общественное питание | Объекты капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | * + - 1. Объекты общественного питания не более 50 посадочных мест.       2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется.       3. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется.       4. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется.       5. Максимальный процент застройки – **80%.** |
|  | Магазины | Магазин | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – **80%.** 5. В данной зоне допускается размещать магазины товаров первой необходимости. |
|  | Спорт | Спортивный клуб, спортивный зал, бассейн,  физкультурно-оздоровительные объекты закрытого типа | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – не нормируется. 5. Площадки следует размещать с наветренной стороны по отношению к зданиям с производствами, выделяющими вредные выбросы в атмосферу. 6. Размеры площадок надлежит принимать из расчета **не более 1 м2** на одного работающего в наиболее многочисленной смене. |
|  | Социальное обслуживание | Приют для оказания гражданам социальной помощи (пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи) | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – не нормируется. |

**Статья 23. Зона инженерно-технического обеспечения**

**И Зона инженерно-технического обеспечения**

Территориальная зона предназначена для размещения сооружений и коммуникаций инженерной инфраструктуры. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

| **№** | **Вид разрешенного использования** | **Размещаемые объекты** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные**  **параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| --- | --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешённого использования** | | | |
|  | Коммунальное обслуживание | Головные инженерные сооружения (водозаборные сооружения, водонапорные башни, водопроводные насосные станции, канализационные насосные станции, котельные, электроподстанции, трансформаторные подстанции, водопроводные очистные сооружения, канализационные очистные сооружения; газораспределительные станции, опоры линий электропередач) | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – не нормируется. 5. Зелёные насаждения специального назначения - не нормируется. 6. Здания и сооружения, технологически связанные с основным видом разрешенного использования - не нормируется. |
|  | Земельные участки (территории) общего пользования | Улично-дорожная сеть, автомобильные дороги, пешеходные тротуары, подъезды, проезды | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – не нормируется. |
| **Вспомогательные виды разрешённого использования** | | | |
|  | Обслуживание автотранспорта | Стоянка (парковка) | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – **0 %**. |
| **Условно разрешённые виды разрешённого использования – не устанавливаются** | | | |

**Статья 24. Зона рекреационно-ландшафтного зонирования**

**Р Зона рекреационно-ландшафтного зонирования**

Зона включает благоустроенные озелененные территории (парки, сады, скверы, бульвары, места для отдыха и туризма, для занятий физической культурой и спортом) на всей территории муниципального образования «Красноярское сельское поселение», предназначенные для повседневного кратковременного отдыха населения.

| **№** | **Вид разрешенного использования** | **Размещаемые объекты** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные**  **параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| --- | --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешённого использования** | | | |
| 1. | Отдых (рекреация) | Парк | 1. Минимальная площадь земельного участка:   - парк – **10 га**;   1. Максимальная площадь земельного участка **-** не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. На территории парка разрешается строительство зданий для обслуживания посетителей и эксплуатации парка:   - максимальная высота зданий, строений, сооружений - **8 м**.  -минимальная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется   1. Максимально количество этажей – 2. 2. Минимальное количество этажей – 1. 3. Максимальный процент застройки **3%**. 4. Соотношение элементов территории парка следует принимать, **%** от общей площади парка:   - территории зеленых насаждений и водоемов – не менее **70**;  - аллеи, дорожки, площадки – **25-28**;  - здания и сооружения – **3**.  Функциональная организация территории парка включает следующие зоны с преобладающим видом использования, **%** от общей пощади парка:  - зона культурно-просветительских мероприятий – **3-8**;  - зона массовых мероприятий (зрелищ, аттракционов и др.) – **5-17**;  - зона физкультурно-оздоровительных мероприятий – **10-20**;  - зона отдыха детей – **5-10**;  - прогулочная зона – **40-75**;  - хозяйственная зона – **2-5**. |
| Специализированный парк | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальное количество этажей – **3.** 5. Минимальное количество этажей – **1.** 6. Максимальный процент застройки – **10%.** 7. Ориентировочные размеры детских парков допускается принимать из расчета  **0,5 м2/чел.**, включая площадки и спортивные сооружения. |
| Бульвар | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Высота застройки не должна превышать **6 м**. 4. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – не нормируется. 5. Максимальный процент застройки – **10%.** 6. Бульвары и пешеходные аллеи следует предусматривать в направлении массовых потоков пешеходного движения. 7. Ширину бульваров с одной продольной пешеходной аллеей следует принимать, **м**, не менее, размещаемых:   - по оси улиц – **18**;  - с одной стороны улицы между проезжей частью и застройкой – **10**.   1. Минимальное соотношение ширины и длины бульвара следует принимать не менее **1:3**. 2. При ширине бульвара **18-25 м** следует предусматривать устройство одной аллеи шириной **3-6 м**;   - на бульварах шириной более **25 м** следует устраивать дополнительно к основной аллее дорожки шириной **1,5-3 м**;  на бульварах шириной более **50 м** возможно размещение спортивных площадок,  водоемов, объектов рекреационного обслуживания (павильоны, кафе), детских игровых комплексов, велодорожек и лыжных трасс. |
| 2. | Земельные участки (территории) общего пользования | Сквер | 1. Минимальный размер площади земельного участка сквера – **0,2 га*.*** 2. Максимальный размер площади земельного участка – **2 га**. 3. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 5. Максимальный процент застройки – **0 %**. 6. На территории сквера запрещается размещение застройки. 7. Соотношение элементов территории сквера, размещаемого на основных улицах и площадях, **%** от общей площади: 8. территории зеленых насаждений и водоемов - **60-75**; 9. аллеи, дорожки, площадки, малые формы - **40-25**. 10. Соотношение элементов территории сквера, в жилых районах, на жилых улицах, между домами, перед отдельными зданиями, % от общей площади:   территории зеленых насаждений и водоемов - **70-80**;  аллеи, дорожки, площадки, малые формы - **30-20**. |
| Цветочно-оранжерейные хозяйства | 1. В зеленых зонах следует предусматривать питомники древесных и кустарниковых растений и цветочно-оранжерейные хозяйства с учетом обеспечения посадочным материалом. Площадь питомников должна быть не менее **80 га.** 2. Площадь питомников следует принимать из расчета **3-5 м2/чел.** в зависимости от уровня обеспеченности населения озелененными территориями общего пользований, размеров санитарно-защитных зон, развития садоводческих товариществ и других местных условий. 3. Общую площадь цветочно-оранжерейных хозяйств следует принимать из расчета  **0,4 м2/чел.** 4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 5. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 6. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 7. Максимальный процент застройки – **50%**. |
| Питомники древесных и кустарниковых растений |
|  | Культурное развитие | Площадки для празднеств и гуляний | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – **0%**. |
|  | Общее пользование водными объектами | Пляжи  земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – не нормируется. 5. Размеры территорий пляжей, размещаемых в зонах отдыха, следует принимать, **м2** на одного посетителя, не менее:   - речных и озерных – **8**;  - для детей (морских, речных и озерных) – **4**.   1. Размеры речных и озерных пляжей, размещаемых на землях, пригодных для сельскохозяйственного использования, следует принимать из расчета **5 м2**на одного посетителя. 2. Минимальную протяженность береговой полосы пляжа на одного посетителя следует принимать, **м**, не менее для речных и озерных **- 0,25**. |
|  | Причалы для маломерных судов | Лодочные станции | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – не нормируется. |
|  | Коммунальное обслуживание | Объекты инженерно-технического обеспечения, необходимые для обслуживания территориальной зоны (в том числе линейные инженерные объекты) | 1. Объекты капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами:   Котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, ШРП, ГРП, линии связи, телефонные станции, канализация.   1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – **80%.** |
|  | Гидротехнические сооружения | Берегозащитные сооружения | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – не нормируется. 5. Сооружения инженерной защиты (береговые укрепления, противооползневые мероприятия) и благоустройство территории. |
|  | Обеспечение внутреннего правопорядка | Здания для размещения подразделений органов охраны общественного порядка | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – **80%.** |
| Объекты гражданской обороны |
|  | Земельные участки (территории) общего пользования | Улично-дорожная сеть, автомобильные дороги, пешеходные тротуары, подъезды, проезды | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – не нормируется. |
| **Вспомогательные виды разрешённого использования** | | | |
|  | Отдых (рекреация) | Места отдыха | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – **0%**. 5. Размеры площадок для отдыха детей и взрослых **5-10 %** от площади парка. 6. Размеры площадок для отдыха взрослых **3-17 %** от площади парка**.** 7. Размеры спортивных площадок **10-20 %** от площади парка. 8. Размеры площадок для хозяйственных целей **2-5 %** от площади парка. |
| **Условно разрешённые виды разрешённого использования** | | | |
|  | Развлечения | Дискотеки, ночные клубы | 1. Максимальный размер земельного участка – **0,1 га**. 2. Минимальный размер земельного участка – не нормируется. 3. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 5. Максимальное количество этажей – **2**. 6. Минимальное количество этажей – **1.** 7. Максимальный процент застройки земельных участков – **80%.** 8. Отдельно стоящие объекты рекомендуется размещать с минимальным отступом от красной линии **5 м** и **50 м** до жилых зданий. |
|  | Общественное питание | Объекты капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | * + - 1. Объекты общественного питания не более 50 посадочных мест.  1. Максимальный размер земельного участка – **0,1 га**. 2. Минимальный размер земельного участка – не нормируется. 3. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 5. Максимальное количество этажей – **2**. 6. Минимальное количество этажей – **1.** 7. Максимальный процент застройки земельных участков – **80%.** 8. Отдельно стоящие объекты общественного питания рекомендуется размещать с минимальным отступом от красной линии **6 м** и **50 м** до жилых зданий. |
|  | Магазины | Магазин | * + - 1. Магазин розничной и мелкооптовой торговли не более 400 м2 торговой площади.  1. Максимальный размер земельного участка – **0,1 га**. 2. Минимальный размер земельного участка – не нормируется. 3. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 5. Максимальное количество этажей – **2**. 6. Минимальное количество этажей – **1.** 7. Максимальный процент застройки земельных участков – **80%.** 8. Отдельно стоящие объекты торговли рекомендуется размещать с минимальным отступом от красной линии **5 м** и **50 м** до жилых зданий. |
|  | Обслуживание автотранспорта | Стоянка (парковка) | 1. Автостоянки для посетителей парков следует размещать за пределами его территории, но не далее **400 м** от входа и проектировать из расчета не менее **10** машино-мест на **100** единовременных посетителей. Размеры земельных участков автостоянок на одно место следует принимать:   - для легковых автомобилей – **25 м2**;  - автобусов – **40 м2**;  - для велосипедов – **0,9 м2**.   1. В указанные размеры не входит площадь подъездов и разделительных полос зеленых насаждений. 2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 3. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 5. Максимальный процент застройки – **0%.** |

**Статья 25. Зона лесов**

**Р-1 Зона лесов**

Территориальная зона выделена для обеспечения правовых условий градостроительной деятельности на территориях, отнесенных к городским лесам.

К городским лесам относятся леса, расположенные на землях населенных пунктов.

| **№** | **Вид разрешенного использования** | | **Размещаемые объекты** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные**  **параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешённого использования** | | | | |
|  | Охрана природных территорий | | Городские леса | Пешеходные тропы:   1. Прогулочная пешеходная сеть с естественным характером ландшафта. 2. Ширина пешеходной тропы **0,75-1,0 м.** 3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 4. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 5. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 6. Максимальный процент застройки – **0%.** |
|  | Коммунальное обслуживание | | Объекты инженерно-технического обеспечения, необходимые для обслуживания территориальной зоны (в том числе линейные инженерные объекты) | 1. Объекты капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами:   Котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, ШРП, ГРП, линии связи, телефонные станции, канализация.   1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – **80%.** |
|  | Связь | | Объекты радиовещания, телевидения | 1. Воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктура спутниковой связи и телерадиовещания. 2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 3. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 5. Максимальный процент застройки – не нормируется. |
| **Вспомогательные виды разрешённого использования - не устанавливаются** | | | | |
| **Условно разрешённые виды разрешённого использования** | | | | |
|  | | Историко-культурная деятельность | Мемориальные комплексы, монументы | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – не нормируется. |

**Статья 26. Зона внешнего транспорта**

**Т Зона внешнего транспорта**

Территориальная зона выделена для размещения сооружений и коммуникаций автомобильного и железнодорожного транспорта, 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.

| **№** | **Вид разрешенного использования** | **Размещаемые объекты** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные**  **параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| --- | --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешённого использования** | | | |
|  | Железнодорожный транспорт | Железнодорожные пути | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – не нормируется. |
| Железнодорожный вокзал, железнодорожная станция |
| Объекты железнодорожного транспорта в соответствии с их технологическими потребностями |
| Объекты капитального строительства, необходимые для  обеспечения железнодорожного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, в том числе погрузочные площадки и склады (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов). |
|  |
| Транспорт | Размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей |
|  | Объекты придорожного сервиса | Мастерские, предназначенные для ремонта и обслуживания автомобилей, автомобильные мойки, мастерские по ремонту и обслуживанию автомобилей | 1. Максимальный размер земельного участка – **0,1 га**. 2. Минимальный размер земельного участка – не нормируется. 3. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 5. Максимальное количество этажей – **2**. 6. Минимальное количество этажей – **1.** 7. Максимальный процент застройки земельных участков объектов розничной торговли – **80%.** |
| Автозаправочные станции (бензиновые, газовые) |
|  | Обслуживание автотранспорта | Стоянка (парковка) | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – **0%**. |
|  | Коммунальное обслуживание | Объекты инженерно-технического обеспечения, необходимые для обслуживания территориальной зоны (в том числе линейные инженерные объекты) | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – не нормируется. |
|  | Обеспечение внутреннего правопорядка | Здания для размещения подразделений органов охраны общественного порядка | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – не нормируется. |
| Объекты гражданской обороны |
|  | Земельные участки (территории) общего пользования | Улично-дорожная сеть, автомобильные дороги, пешеходные тротуары, подъезды, проезды | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – не нормируется. |
| **Вспомогательные виды разрешённого использования - не устанавливаются** | | | |
| **Условно разрешенные виды разрешенного использования** | | | |
|  | Магазины | Магазин | 1. Максимальный размер земельного участка – **0,1 га**. 2. Минимальный размер земельного участка – не нормируется. 3. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 5. Максимальное количество этажей – **2**. 6. Минимальное количество этажей – **1.** 7. Максимальный процент застройки земельных участков – **80%.** 8. Отдельно стоящие объекты торговли рекомендуется размещать с минимальным отступом от красной линии **5 м.** |
|  | Бытовое обслуживание | Мастерская мелкого ремонта, ателье, баня, парикмахерская, прачечная, похоронное бюро | 1. Максимальный размер земельного участка – **0,1 га**. 2. Минимальный размер земельного участка – не нормируется. 3. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 5. Максимальное количество этажей – **2**. 6. Минимальное количество этажей – **1.** 7. Максимальный процент застройки земельных участков объектов розничной торговли – **80%.** |
|  | Производственная деятельность | Промышленные предприятия и склады | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальное количество этажей – **2**. 5. Минимальное количество этажей – **1.** 6. Максимальный процент застройки – **80%.** |
|  | Обслуживание автотранспорта | Постоянные и временные гаражи с несколькими стояночными местами |

**Статья 27. Зона ритуального назначения**

**С-1 Зона ритуального назначения**

| **№** | **Вид разрешенного использования** | **Размещаемые объекты** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные**  **параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| --- | --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешённого использования** | | | |
|  | Ритуальная деятельность | Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения;  размещение соответствующих культовых сооружений | * + - 1. Максимальный размер земельного участка – **40 га**.       2. Минимальный размер земельного участка – не нормируется.       3. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется.       4. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется.       5. Максимальный процент застройки – не нормируется. |
|  | Бытовое обслуживание | Похоронное бюро | * + - 1. Максимальный размер земельного участка – **0,1 га**.       2. Минимальный размер земельного участка – не нормируется.       3. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется.       4. Предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется.       5. Максимальное количество этажей – **2**.       6. Минимальное количество этажей – **1.**       7. Максимальный процент застройки земельных участков объектов розничной торговли – **80%.** |
|  | Религиозное использование | Церковь, часовня, мечеть, молельный дом, приход, дома служителей религиозного учреждения.  Объекты для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников.  Объекты для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастырь, скит, воскресная школа, семинария, духовное училище) | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – **80%.** 5. Объекты религиозного назначения следует размещать с отступом от красных линий. 6. Приходские храмы рекомендуется проектировать одноэтажными, одноэтажными с цокольным этажом или двухэтажными. 7. Возможно строительство встроенных и встроенно-пристроенных храмов. |
|  | Коммунальное обслуживание | Объекты инженерно-технического обеспечения, необходимые для обслуживания территориальной зоны (в том числе линейные инженерные объекты) | 1. Объекты капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами:   Котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, ШРП, ГРП, линии связи, телефонные станции, канализация.   1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – **80%.** |
|  | Обеспечение внутреннего правопорядка | Здания для размещения подразделений органов внутренних дел | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – **80%**. |
|  | Земельные участки (территории) общего пользования | Улично-дорожная сеть, автомобильные дороги, пешеходные тротуары, подъезды, проезды | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – не нормируется. |
| **Вспомогательные виды разрешённого использования** | | | |
|  | Коммунальное обслуживание | Площадка с контейнерами для отходов и крупногабаритного мусора | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – **0%.** |
|  | Земельные участки (территории) общего пользования | Благоустройство и озеленение | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – **0%.** |
|  | Обслуживание автотранспорта | Стоянка (парковка) | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – **0%.**   Площадь участка для стоянки одного легкового автомобиля следует принимать  **25 м2**, в случае примыкания стоянки к проезжей части – **22,5 м2.**  Гостевые автостоянки следует устраивать, как правило, в виде открытых площадок.  Приобъектные стоянки для легковых автомобилей посетителей объектов различного функционального назначения допускается размещать как на открытых площадках, так и в сооружениях всех типов. |
| **Условно разрешённые виды разрешённого использования - не устанавливаются** | | | |

**Статья 28. Зона складирования и захоронения отходов, скотомогильников**

**С-2 Зона складирования и захоронения отходов, скотомогильников**

| **№ п/п** | **Вид разрешенного использования** | **Размещаемые объекты** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные**  **параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| --- | --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешённого использования** | | | |
|  | Специальная деятельность | Полигоны ТБО  Скотомогильники (размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов (скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки) | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – не нормируется. |
|  | Коммунальное обслуживание | Объекты инженерно-технического обеспечения, необходимые для обслуживания территориальной зоны (в том числе линейные инженерные объекты) | 1. Объекты капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами:   Котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, ШРП, ГРП, линии связи, телефонные станции, канализация.   1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – **80%.** |
| **Вспомогательные виды разрешённого использования** | | | |
|  | Специальная деятельность | Озеленение специального назначения | 1. Озелененная территория специального назначения, отделяющая жилые микрорайоны от объектов размещения отходов, захоронения, хранения, размеры и организация которой зависят от характера и степени вредного влияния промышленности на окружающую среду. 2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 3. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 5. Максимальный процент застройки – **0%.** 6. Минимальную площадь озеленения санитарно-защитных зон следует принимать в зависимости от ширины зоны, %:   - **100 м** - **60%** ее территории с обязательной организацией полосы древесно-кустарниковых насаждений со стороны жилой застройки;  - до **300 м** - **60%**  - св. **300** до **1000 м** - **50%.** |
| **Условно разрешённые виды разрешённого использования** | | | |
|  | Специальная деятельность | Мусороперерабатывающий завод | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – не нормируется. |

**Статья 29. Зона зеленых насаждений специального назначения**

**С-3 Зона зеленых насаждений специального назначения**

| **№** | **Вид разрешенного использования** | **Объекты капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные**  **параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| --- | --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешённого использования** | | | |
|  | Специальная деятельность | Озеленение специального назначения | * 1. Озелененная территория специального назначения, отделяющая жилые микрорайоны от объектов размещения отходов, захоронения, хранения, размеры и организация которой зависят от характера и степени вредного влияния промышленности на окружающую среду.   2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется.   3. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется.   4. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется.   5. Максимальный процент застройки – **0%.**   6. Минимальную площадь озеленения санитарно-защитных зон следует принимать в зависимости от ширины зоны, %:   - **100 м** - **60%** ее территории с обязательной организацией полосы древесно-кустарниковых насаждений со стороны жилой застройки;  - до **300 м** - **60%**  - св. **300** до **1000 м** - **50%**. |
|  | Коммунальное обслуживание | Объекты инженерно-технического обеспечения, необходимые для обслуживания территориальной зоны (в том числе линейные инженерные объекты) | 1. Объекты капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами:   Котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, ШРП, ГРП, линии связи, телефонные станции, канализация.   1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – **80%.** |
|  | Земельные участки (территории) общего пользования | Улично-дорожная сеть, автомобильные дороги, пешеходные тротуары, подъезды, проезды | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируется. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется. 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется. 4. Максимальный процент застройки – не нормируется. |
| **Вспомогательные виды разрешённого использования - не устанавливаются** | | | |
| **Условно разрешённые виды разрешённого использования - не устанавливаются** | | | |

**Статья 30. Перечень зон с особыми условиями использования территорий и описание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства**

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

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

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

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

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

1) На территории СЗЗ не допускается размещение следующих объектов:

- объектов для проживания людей;

коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков:

- спортивных сооружений, парков;

- образовательных и детских учреждений;

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

лекарственных форм складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;

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

2) На территории СЗЗ допускается размешать:

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

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

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

**1. Водоохранная зона водных объектов**

В пределах водоохранных зон запрещаются:

-проведение авиационно-химических работ;

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

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

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

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

-проведение рубок главного пользования;

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

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

**2. Прибрежная защитная полоса водных объектов**

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

-применение удобрений:

-складирование отвалов размываемых грунтов:

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

устройство купочных ванн:

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

участков и выделение участков под индивидуальное строительство;

-движение автомобилей и тракторов, кроме автомобилей специального значения.

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

растительностью или залужены.

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

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

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

СНиП 2.07.01-89\*, п.9.3\* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений),

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

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

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

СНиП 2.07.01-89\*, п. 7.8 (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений)

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

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

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

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

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

**5. Охранная зона инженерных коммуникаций**

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

СНиП 2.05.06-85\*, пп.3.16,3.17 (Магистральные трубопроводы), СНиП 2.07.01-89\*, п. 9.3\* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений) ПУЭ

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

**6. Санитарно-защитная зона железной дороги**

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

СанПин 2.07.01-89\*, п. 9.3\* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений)

**Статья 31. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия**

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

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

**ГЛАВА 3. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «НОВОЦИМЛЯНСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ» ЦИМЛЯНСКОГО РАЙОНА**

Статья 32. Карта градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования территории Новоцимлянского сельского поселения. Масштаб 1:25000 (Приложение 1)

Статья 33. Карта градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования территории ст. Новоцимлянская Новоцимлянского сельского поселения. Масштаб 1: 5000 (Приложение 1)

Статья 34. Карта градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования территории х. Богатырёв Новоцимлянского сельского поселения. Масштаб 1: 5000 (Приложение 1)

Статья 35. Карта градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования территории х. Ремизов Новоцимлянского сельского поселения. Масштаб 1: 5000 (Приложение 1)

Статья 36. Карта градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования территории х. Карповский Новоцимлянского сельского поселения. Масштаб 1: 5000 (Приложение 1)

Глава Цимлянского района А.К. Садымов

Председатель Собрания депутатов

Цимлянского района Л.П. Перфилова