**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**РОМАНОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**ДУБОВСКОГО РАЙОНА РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Проект внесения изменений**

|  |  |
| --- | --- |
| Утверждены  | Решением \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  |

**01/04-11-ПЗЗ**

**Часть I I**

**Градостроительные регламенты**



2016 г

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**РОМАНОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**ДУБОВСКОГО РАЙОНА РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Проект внесения изменений**

|  |  |
| --- | --- |
| Утверждены  | Решением \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  |

**01/04-11-ПЗЗ**

**Часть I I**

**Градостроительные регламенты**

Оглавление

[ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ 5](#_Toc332291243)

[Статья 1. Применение градостроительных регламентов 5](#_Toc332291244)

[Статья 2. Территориальные зоны и зоны с особыми условиями использования территории 6](#_Toc332291245)

[Статья 3. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и порядок их применения 7](#_Toc332291246)

[Статья 4. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 10](#_Toc332291247)

[Статья 5. Минимальная площадь земельного участка 11](#_Toc332291248)

[Статья 6. Минимальные отступы объектов капитального строительства от границ земельных участков 11](#_Toc332291249)

[Статья 7. Максимальные выступы за красную линию зданий, строений, сооружений 11](#_Toc332291250)

[Статья 8. Максимальная высота зданий, строений, сооружений 12](#_Toc332291251)

[Статья 9. Минимальная доля озелененной территории 12](#_Toc332291252)

[Статья 10. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта 14](#_Toc332291253)

[Статья 11. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках 15](#_Toc332291254)

[Статья 12. Максимальная высота ограждений земельных участков 15](#_Toc332291255)

[ГЛАВА 2. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН 17](#_Toc332291256)

[Статья 13. Виды территориальных зон 17](#_Toc332291257)

[Статья 14. Зона сельскохозяйственных угодий (СХ-1) 18](#_Toc332291258)

[Статья 15. Зона сельскохозяйственного использования (СХ-2) 18](#_Toc332291259)

[Статья 16. Зона жилой застройки (Ж-1) 19](#_Toc332291260)

[Статья 17. Зона развития жилой застройки (Ж-2) 22](#_Toc332291261)

[Статья 18. Зона многофункционального назначения (ОЖ) 22](#_Toc332291262)

[Статья 19. Зона здравоохранения (ОС-1) 24](#_Toc332291263)

[Статья 20. Зона учебно-образовательного назначения (ОС-2) 25](#_Toc332291264)

[Статья 21. Зона производственного и коммунально-складского назначения (ПК) 26](#_Toc332291265)

[Статья 22. Зона инженерно-технического обеспечения (И) 27](#_Toc332291266)

[Статья 23. Зона рекреационно-ландшафтного зонирования (Р) 28](#_Toc332291267)

[Статья 24. Зона лесов (Р-1) 29](#_Toc332291268)

[Статья 25. Зона внешнего транспорта (Т) 30](#_Toc332291269)

[Статья 26. Зона ритуального назначения (С-1) 31](#_Toc332291270)

[Статья 27. Зона складирования и захоронения отходов, скотомогильников (С-2) 32](#_Toc332291271)

[Статья 28. Зона зеленых насаждений специального назначения (С-3) 33](#_Toc332291272)

[Статья 29. Перечень зон с особыми условиями использования территорий и описание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства 33](#_Toc332291273)

[Статья 30. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия 37](#_Toc332291274)

[ГЛАВА 3. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «РОМАНОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ» ДУБОВСКОГО РАЙОНА 38](#_Toc332291275)

[Статья 31. Карта градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования территории Романовского сельского поселения. Масштаб 1:25000 (Приложение 1) 38](#_Toc332291276)

[Статья 32. Карта градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования территории х.Романов и х.Моисеев Романовского сельского поселения. Масштаб 1:5000 (Приложение 2) 38](#_Toc332291277)

[Статья 33. Карта градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования территории х.Донской Романовского сельского поселения. Масштаб 1:5000 (Приложение 2) 38](#_Toc332291278)

# ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

## Статья 1. Применение градостроительных регламентов

1.Решения, связанные с вопросами землепользования и застройки в муниципальном образовании «Романовское сельское поселение» Дубовского 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 власти принимаются решения о режиме содержания, параметрах и характеристиках реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления в индивидуальном порядке (вне системы градостроительного зонирования) согласно действующему законодательству Российской Федерации 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 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 пункте 5 статьи 1 части II настоящих Правил 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 пункте 5 статьи 1 части II настоящих Правил 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 капитального строительства.

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

1. На карте градостроительного зонирования (Приложение 1) настоящих Правил определены 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 объектов капитального строительства, а также требования о взаимном непричинении несоразмерного вреда друг другу рядом расположенными объектами капитального строительства.

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 от 29 декабря 2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса РФ», 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 действующего законодательства Российской Федерации, нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации;

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

6. К земельным участкам, объектам капитального строительства, расположенным в пределах зон ограничений, градостроительные регламенты применяются с учетом ограничений, описание которых содержится в статьях 29-30 части II 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, объект капитального строительства расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;
* ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям в случаях, когда земельный участок, объект капитального строительства расположен в зонах действия соответствующих ограничений;
* иным документально зафиксированным ограничениям на использование объектов капитального строительства (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации 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 земельного участка, объекта капитального строительства. При соблюдении действующих нормативов допускается размещение двух и более разрешенных видов использования в пределах одного земельного участка, в том числе в пределах одного объекта капитального строительства. При этом размещение в пределах участков жилой застройки объектов общественно-делового назначения, рассчитанных на прием посетителей допускается только в случае, если они имеют обособленные входы для посетителей, подъезды и площадки для паркования автомобилей.

4. Условно разрешенные виды использования земельного участка, объекта капитального строительства могут быть допущены с учетом оценки влияния этих видов на функционирование объектов капитального строительства 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 Российской Федерации.

5. Для всех объектов капитального строительства 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 капитального строительства основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную.

Размещение объектов капитального строительства 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 Российской Федерации. На территориях зон с особыми условиями использования - при условии соблюдения требований режимов соответствующих зон, установленных в соответствии с федеральным законодательством.

Суммарная общая площадь объектов капитального строительства (помещений) вспомогательных видов разрешенного использования, расположенных на территории одного земельного участка, не должна превышать 50% общей площади всех объектов капитального строительства, расположенных на территории соответствующего земельного участка, включая подземную часть.

Суммарная доля площади земельного участка, занимаемая объектами капитального строительства вспомогательных видов разрешенного использования, а также относящееся к ним озеленение, машино-места и иные необходимые в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации элементы 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. Правообладатели 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 действующего законодательства Российской Федерации 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 31 части I настоящих Правил;
* при изменении одного вида на другой вид разрешенного использования земельного участка, объекта капитального строительства не затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости. В этих случаях правообладатель земельного участка, объекта капитального строительства направляет уведомление о намерении изменить вид использования земельного участка, объекта капитального строительства в орган местного самоуправления, уполномоченный в области градостроительной деятельности, который в установленном порядке и в установленный срок предоставляет заключение о возможности или невозможности реализации намерений заявителя;
* правообладатель земельного участка, объекта капитального строительства запрашивает разрешение в органе местного самоуправления, уполномоченного в области градостроительной деятельности на изменение основного разрешенного вида использования на иной вид использования, требующий разрешения по специальному согласованию. В этих случаях применяются процедуры, изложенные в статье 20 части I настоящих Правил.

 7. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования объекта капитального строительства 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 объекта капитального строительства, но с одинаковыми списками видов разрешенного использования объекта капитального строительства.

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 капитального строительства, 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 органом местного самоуправления уполномоченным в области градостроительной деятельности.

## 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 настоящими Правилами с учетом:

* Генерального плана поселения;
* 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 зданий, строений, сооружений, 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 земельном 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 площадьозелененных 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, дачные земельные участки  | 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. Ограждения вдоль транспортных магистралей должны быть согласованы.

3. 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.

#

# ГЛАВА 2. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН

## Статья 13. Виды территориальных зон

|  |  |
| --- | --- |
| СХ-1 | ЗОНА СЕЛЬКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ УГОДИЙ |
| СХ-2 | ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ |
| Ж-1 | ЗОНА ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ |
| Ж-2 | ЗОНА РАЗВИТИЯ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ |
|  |  |
| ОЖ | ЗОНА МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ |
| ОС-1 | ЗОНА ЗДРАВООХРАНЕНИЯ |
| ОС-2 | ЗОНА УЧЕБНО-ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ |
| ПК | ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННОГО И КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ |
| И | ЗОНА ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ |
| Р | ЗОНА РЕКРЕАЦИОННО-ЛАНДШАФТНОГО НАЗНАЧЕНИЯ |
| Р-1 | ЗОНА ЛЕСОВ |
| Т | ЗОНА ВНЕШНЕГО ТРАНСПОРТА |
| С-1 | ЗОНА РИТУАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ |
| С-2 | ЗОНА СКЛАДИРОВАНИЯ, ЗАХОРОНЕНИЯ ОТХОДОВ И СКОТОМОГИЛЬНИКОВ |
| С-3 | ЗОНА ЗЕЛЕНЫХ НАСАЖДЕНИЙ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ |

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

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

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ |
| Поля и участки для выращивания сельхозпродукции | Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков в т.ч. площадь:- не ограничено;Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений:- не ограниченоПредельное количество этажей или высота зданий, строений, сооружений:- не ограниченоМаксимальный процент застройки в границах земельного участка:- не ограничено |
| Пашни, луга, пастбища, участки многолетних насаждений |
| Линейные объекты: линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги |

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

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

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

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

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ |
| Для ведения личного подсобного хозяйства (полевые и приусадебные участки) | Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков:- не ограниченоМинимальная и максимальная площадь земельных участков:В черте населенного пункта (приусадебный земельный участок)- от 0,01 га до 0,12 га;За чертой населенного (полевой земельный участок)-от 0,1 га до 1,0 га.Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений:- не ограничено;Предельное количество этажей или высота зданий, строений, сооружений: - не ограничено;Максимальный процент застройки в границах земельного участка: - не ограничено |
| Для садоводства и огородничества | Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков в т.ч. площадь:- не ограничено;Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений:- не менее 1м;Предельное количество этажей или высота зданий, строений, сооружений:- не ограничено;Максимальный процент застройки в границах земельного участка:- не ограничено |
| Для ведения животноводства, сенокошения и выпаса скота |
| Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства |
| Для ведения подсобного сельского хозяйства |
| Для размещения объектов для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции |
| Оранжереи, теплицы, парники |
| Для создания защитных насаждений |
| Склады, базы и предприятия материально-технического снабжения сельхозназначения |
| Предприятия по ремонту сельхозтехники |
| Линейные объекты: линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, велосипедные дорожки, линии уличного освещения |

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

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ |
| Размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктур | Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков в т.ч. площадь:- не ограничено;Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений:- не ограничено;Предельное количество этажей или высота зданий, строений, сооружений:- не ограничено;Максимальный процент застройки в границах земельного участка:- не ограничено |

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

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

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

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ |
| Индивидуальная и малоэтажная жилая застройка | Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков: - не ограничено;Минимальная и максимальная площадь земельных участков:- от 0,06 га до 0,12 га;Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений:До границы соседнего участка расстояния должны быть не менее:-от индивидуального, блокированного и секционного жилого дома – 3 метра;-от постройки для содержания скота и птицы – 4 метра;-от других построек – 1 метр Предельное количество этажей или высота зданий, строений, сооружений:1.Этажность – не более 3 этажей2. Высота с мансардным завершением до конька скатной кровли – не более 14 метров 3.Максимальная высота ограждений земельных участков -1,8 м (при условии соблюдения просматриваемости высоты более 0,5 м)Максимальный процент застройки в границах земельного участка:- не может превышать 50% Коэффициент использования территории:-для индивидуального типа жилых домов – не более 0.67;-для блокированного типа (в расчете на один блок) – не более 1.5;-для секционного типа до трех этажей (в расчете на одну секцию) – не более 0.94 |
| Внутриквартальные проезды, пешеходные дорожки, спортивные площадки, детские игровые площадки, площадки для сбора мусора, площадки для хозяйственных целей, автостоянки, индивидуальные гаражи, площадки благоустройства и озеленения | Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков в т.ч. площадь:- не ограничено;Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений:- не ограничено;Предельное количество этажей или высота зданий, строений, сооружений:- не ограничено;Максимальный процент застройки в границах земельного участка:- не ограничено |
| Аптеки, аптечные пункты | Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков в т.ч. площадь:- не ограничено;Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений:- не менее 1 м;Предельное количество этажей или высота зданий, строений, сооружений:- Этажность – не более 3 этажей; - Высота зданий, строений, сооружений – не более 12 м;Максимальный процент застройки в границах земельного участка:- не ограничено |
| Объекты связи, инженерной и (или) транспортной инфраструктуры, сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, объекты гражданской обороны, объекты коммунального хозяйства и общего пользования (общественные туалеты, места сбора мусора и др.), зеленые насаждения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.) | Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков в т.ч. площадь:- не ограничено;Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений:- не ограничено;Предельное количество этажей или высота зданий, строений, сооружений:- не ограничено;Максимальный процент застройки в границах земельного участка:- не ограничено |
| Линейные объекты: линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, велосипедные дорожки, линии уличного освещения |

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

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ |
| Хозяйственные постройки, постройки для занятия индивидуальной трудовой деятельностью (если в результате их эксплуатации не образуются санитарно-защитные зоны);отдельно стоящие: бани и (или) сауны, бассейны для индивидуального пользования, надворные туалеты (при условии выполнения требований СанПиН);резервуары для хранения воды, скважины для забора технической воды;площадки для сбора мусора; | Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков в т.ч. площадь:- не ограничено;Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений:- не менее 1 метра;Предельное количество этажей или высота зданий, строений, сооружений:- 1 этаж;- Высота зданий, строений, сооружений -не более 5 метров до конькаМаксимальный процент застройки в границах земельного участка:- не ограничено; |
| Объекты торгового назначения. | Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков:- не ограничено;Минимальная и максимальная площадь земельных участков:Минимальная - не ограничено;Максимальная- не более 200 м2Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений:- не менее 1 метра;Предельное количество этажей или высота зданий, строений, сооружений:- не более 2-х этажей;- Высота зданий, строений, сооружений – не более 12 м; Максимальный процент застройки в границах земельного участка:- не ограничено |
| Объекты социально-бытового назначения |
| Объекты здравоохранения. |
| Объекты хозяйственного назначения | Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков:- не ограничено;Минимальная и максимальная площадь земельных участков:Минимальная - не ограничено;Максимальная- не более 200 м2Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений:- не менее 1 метра;Предельное количество этажей или высота зданий, строений, сооружений:этажность- 1 этаж;высота –не более 5 метров до конькаМаксимальный процент застройки в границах земельного участка:-не ограничено; |
| Объекты хранения индивидуального автотранспорта (индивидуальные гаражи) вместимостью не более 2 машино-мест | Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков:- не ограничено;Минимальная и максимальная площадь земельных участков:Минимальная - 30 м2Максимальная- не более 60 м2;Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений:- не ограничено;Предельное количество этажей или высота зданий, строений, сооружений:этажность- 1 этаж;высота гаража от уровня земли до верха плоской кровли не более 3.2м, до конька скатной кровли не более 4.5мМаксимальный процент застройки в границах земельного участка:- не ограничено |
| Объекты инженерно-технического обеспечения. | Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков в т.ч. площадь:- не ограничено;Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений:- не ограничено;Предельное количество этажей или высота зданий, строений, сооружений:- не ограничено;Максимальный процент застройки в границах земельного участка:- не ограничено |
| Объекты жилищно-коммунального хозяйства |

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

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ |
| Объекты торгового назначения. | Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков в т.ч. площадь:- не ограничено;Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений:- не менее 1 метра Предельное количество этажей или высота зданий, строений, сооружений:Этажность- не более 2 этажей;Высота- не более 12 метровМаксимальный процент застройки в границах земельного участка:- не ограничено |
| Объекты социально-бытового назначения. |
| Объекты спортивного назначения. |
| Объекты культурно-досугового назначения |
| Объекты административно-делового назначения. |
| Объекты общественного питания |

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

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

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ |
| Индивидуальная и малоэтажная жилая застройка | Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков: - не ограничено;Минимальная и максимальная площадь земельных участков:- от 0,06 га до 0,12 га;Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений:До границы соседнего участка расстояния должны быть не менее:-от индивидуального, блокированного и секционного жилого дома – 3 метра;-от постройки для содержания скота и птицы – 4 метра;-от других построек – 1 метр Предельное количество этажей или высота зданий, строений, сооружений:1.Этажность – не более 3 этажей2. Высота с мансардным завершением до конька скатной кровли – не более 14 метров 3.Максимальная высота ограждений земельных участков -1,8 м (при условии соблюдения просматриваемости высоты более 0,5 м)Максимальный процент застройки в границах земельного участка:- не может превышать 50% Коэффициент использования территории:-для индивидуального типа жилых домов – не более 0.67;-для блокированного типа (в расчете на один блок) – не более 1.5;-для секционного типа до трех этажей (в расчете на одну секцию) – не более 0.94 |
| Внутриквартальные проезды, пешеходные дорожки, спортивные площадки, детские игровые площадки, площадки для сбора мусора, площадки для хозяйственных целей, автостоянки, индивидуальные гаражи, площадки благоустройства и озеленения | Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков в т.ч. площадь:- не ограничено;Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений:- не ограничено;Предельное количество этажей или высота зданий, строений, сооружений:- не ограничено;Максимальный процент застройки в границах земельного участка:- не ограничено |
| Аптеки, аптечные пункты | Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков в т.ч. площадь:- не ограничено;Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений:- не менее 1 м;Предельное количество этажей или высота зданий, строений, сооружений:- Этажность – не более 3 этажей; - Высота зданий, строений, сооружений – не более 12 м;Максимальный процент застройки в границах земельного участка:- не ограничено |
| Объекты связи, инженерной и (или) транспортной инфраструктуры, сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, объекты гражданской обороны, объекты коммунального хозяйства и общего пользования (общественные туалеты, места сбора мусора и др.), зеленые насаждения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.) | Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков в т.ч. площадь:- не ограничено;Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений:- не ограничено;Предельное количество этажей или высота зданий, строений, сооружений:- не ограничено;Максимальный процент застройки в границах земельного участка:- не ограничено |
| Линейные объекты: линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, велосипедные дорожки, линии уличного освещения |

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

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ |
| Хозяйственные постройки, постройки для занятия индивидуальной трудовой деятельностью (если в результате их эксплуатации не образуются санитарно-защитные зоны);отдельно стоящие: бани и (или) сауны, бассейны для индивидуального пользования, надворные туалеты (при условии выполнения требований СанПиН);резервуары для хранения воды, скважины для забора технической воды;площадки для сбора мусора; | Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков в т.ч. площадь:- не ограничено;Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений:- не менее 1 метра;Предельное количество этажей или высота зданий, строений, сооружений:- 1 этаж;- Высота зданий, строений, сооружений -не более 5 метров до конькаМаксимальный процент застройки в границах земельного участка:- не ограничено; |
| Объекты торгового назначения. | Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков:- не ограничено;Минимальная и максимальная площадь земельных участков:Минимальная - не ограничено;Максимальная- не более 200 м2Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений:- не менее 1 метра;Предельное количество этажей или высота зданий, строений, сооружений:- не более 2-х этажей;- Высота зданий, строений, сооружений – не более 12 м; Максимальный процент застройки в границах земельного участка:- не ограничено |
| Объекты социально-бытового назначения |
| Объекты здравоохранения. |
| Объекты хозяйственного назначения | Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков:- не ограничено;Минимальная и максимальная площадь земельных участков:Минимальная - не ограничено;Максимальная- не более 200 м2Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений:- не менее 1 метра;Предельное количество этажей или высота зданий, строений, сооружений:этажность- 1 этаж;высота –не более 5 метров до конькаМаксимальный процент застройки в границах земельного участка:-не ограничено; |
| Объекты хранения индивидуального автотранспорта (индивидуальные гаражи) вместимостью не более 2 машино-мест | Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков:- не ограничено;Минимальная и максимальная площадь земельных участков:Минимальная - 30 м2Максимальная- не более 60 м2;Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений:- не ограничено;Предельное количество этажей или высота зданий, строений, сооружений:этажность- 1 этаж;высота гаража от уровня земли до верха плоской кровли не более 3.2м, до конька скатной кровли не более 4.5мМаксимальный процент застройки в границах земельного участка:- не ограничено |
| Объекты инженерно-технического обеспечения. | Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков в т.ч. площадь:- не ограничено;Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений:- не ограничено;Предельное количество этажей или высота зданий, строений, сооружений:- не ограничено;Максимальный процент застройки в границах земельного участка:- не ограничено |
| Объекты жилищно-коммунального хозяйства |

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

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ |
| Объекты торгового назначения. | Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков в т.ч. площадь:- не ограничено;Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений:- не менее 1 метра Предельное количество этажей или высота зданий, строений, сооружений:Этажность- не более 2 этажей;Высота- не более 12 метровМаксимальный процент застройки в границах земельного участка:- не ограничено |
| Объекты социально-бытового назначения. |
| Объекты спортивного назначения. |
| Объекты культурно-досугового назначения |
| Объекты административно-делового назначения. |
| Объекты общественного питания |

## Статья 18. Зона многофункционального назначения (ОЖ)

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

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ |
| Объекты жилой застройки. | Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков:- не ограниченоМинимальная и максимальная площадь земельных участков:- от 0,06 га до 0,12 га;Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений:До границы соседнего участка расстояния должны быть не менее:-от индивидуального, блокированного и секционного жилого дома – 3 метра;-от постройки для содержания скота и птицы – 4 метра;-от других построек – 1 метр Предельное количество этажей или высота зданий, строений, сооружений:1.Этажность – не более 3 этажей2. Высота с мансардным завершением до конька скатной кровли – не более 14 метров 3.Максимальная высота ограждений земельных участков -1,8 м (при условии соблюдения просматриваемости высоты более 0,5 м)Максимальный процент застройки в границах земельного участка:- не может превышать 50% Коэффициент использования территории:-для индивидуального типа жилых домов – не более 0.67;-для блокированного типа (в расчете на один блок) – не более 1.5;-для секционного типа до трех этажей (в расчете на одну секцию) – не более 0.94 |
| Объекты административно-делового назначения. | Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков в т.ч. площадь:- не ограничено;Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений:- не менее 1 метра Предельное количество этажей или высота зданий, строений, сооружений:Этажность- не более 2 этажей;Высота- не более 12 метровМаксимальный процент застройки в границах земельного участка:- не ограничено |
| Объекты учебно-образовательного назначения |
| Объекты торгового назначения. |
| Объекты социально-бытового назначения. |
| Объекты общественного питания. |
| Объекты культурно-досугового назначения |

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

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ |
| Объекты хозяйственного назначения | Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков:- не ограниченоМинимальная и максимальная площадь земельных участков:Минимальная - не ограничено;Максимальная- не более 200 м2Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений:- не менее 1 метра;Предельное количество этажей или высота зданий, строений, сооружений:этажность- 1 этаж;высота –не более 5 метров до конькаМаксимальный процент застройки в границах земельного участка:- не ограничено |
| Объекты хранения индивидуального автотранспорта | Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков:- не ограниченоМинимальная и максимальная площадь земельных участков:Минимальная - 30 м2Максимальная- не более 60 м2Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений:- не ограничено;Предельное количество этажей или высота зданий, строений, сооружений:этажность- 1 этаж;высота гаража от уровня земли до верха плоской кровли не более 3.2м, до конька скатной кровли не более 4.5мМаксимальный процент застройки в границах земельного участка:- не ограничено |
| Объекты инженерно-технического обеспечения. | Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков в т.ч. площадь:- не ограничено;Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений:- не нормируются;Предельное количество этажей или высота зданий, строений, сооружений:этажность- 1 этаж;высота –не более 5 метров до конькаМаксимальный процент застройки в границах земельного участка:- не ограничено |
| Объекты жилищно-коммунального хозяйства |

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

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

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

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ |
| Объекты здравоохранения | Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков в т.ч. площадь:- не ограничено;Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений:- не менее 1 метра Предельное количество этажей или высота зданий, строений, сооружений:Этажность- не более 3 этажей;Высота- не более 15 метровМаксимальный процент застройки в границах земельного участка:- 40 %Ограждение земельного участка забором высотой не менее 1.6 м |

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

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ |
| Объекты инженерно-технического обеспечения. | Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков в т.ч. площадь:- не ограничено;Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений:- не ограничено;Предельное количество этажей или высота зданий, строений, сооружений:этажность- 1 этаж;высота –не более 5 метров до конькаМаксимальный процент застройки в границах земельного участка:- не ограничено |
| Объекты жилищно-коммунального хозяйства |
| Автостоянки | Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков в т.ч. площадь:- не ограничено;Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений:- не ограничено;Предельное количество этажей или высота зданий, строений, сооружений:- не ограничено;Максимальный процент застройки в границах земельного участка:- не ограничено |

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

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

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

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ |
| Объекты учебно-образовательного назначения. | Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков в т.ч. площадь:- не ограничено;Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений:- 1 метр Предельное количество этажей или высота зданий, строений, сооружений:Этажность- не более 3 этажей;Высота- не более 15 метровМаксимальный процент застройки в границах земельного участка:- 50 % Минимальный процент спортивно-игровых площадок - 20 %. Минимальный процент озеленения - 30% Территория участка огораживается по периметру забором высотой не менее 1,5 м. |
| Учебно-лабораторные и учебно-производственные корпуса и мастерские.  |
| Физкультурно-оздоровительные сооружения |
| Объекты связи инженерной и (или) транспортной инфраструктуры, сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, объекты гражданской обороны, объекты коммунального хозяйства и общего пользования (общественные туалеты, места сбора мусора и др.), зеленые насаждения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.) | Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков в т.ч. площадь:- не ограничено;Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений:- не ограничено;Предельное количество этажей или высота зданий, строений, сооружений:- не ограничено;Максимальный процент застройки в границах земельного участка:- не ограничено |

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

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ |
| Площадки общего пользования различного назначения:площадки для игр детей, площадки отдыха для занятий физкультурой и др. | Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков в т.ч. площадь:- не ограничено;Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений:- не ограничено;Предельное количество этажей или высота зданий, строений, сооружений:- не ограничено;Максимальный процент застройки в границах земельного участка:- не ограничено |

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

## Статья 21. Зона производственного и коммунально-складского назначения (ПК)

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

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ |
| Объекты сельскохозяйственного производства | Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков в т.ч. площадь:- не ограничено;Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений:- не ограничено;Предельное количество этажей или высота зданий, строений, сооружений:- не ограничено;Максимальный процент застройки в границах земельного участка:- не ограничено |
| Объекты коммунально-складского назначения |
| Объекты административно-делового назначения.  |
| Пожарные части ,здания и помещения для размещения подразделений пожарной охраны |
| Автозаправочные станции |
| Станции и пункты техобслуживания автомобилей |
| Автомойки |
| Объекты связи, инженерной и (или) транспортной инфраструктуры, сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, объекты гражданской обороны, объекты коммунального хозяйства и общего пользования (общественные туалеты, места сбора мусора и др.), зеленые насаждения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.) | Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков в т.ч. площадь:- не ограничено;Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений:- не ограничено;Предельное количество этажей или высота зданий, строений, сооружений:- не ограничено;Максимальный процент застройки в границах земельного участка:- не ограничено |
| Линейные объекты: линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, велосипедные дорожки, железнодорожные линии, линии уличного освещения, контактные сети трамвайных и троллейбусных линий, линии метрополитена |

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

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ |
| Объекты коммунально-складского назначения. | Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков в т.ч. площадь:- не ограничено;Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений:- не ограничено;Предельное количество этажей или высота зданий, строений, сооружений:- не ограничено;Максимальный процент застройки в границах земельного участка:- не ограничено |
| Гостевые автостоянки, хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, сооружения инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора; |
| Объекты инженерно-технического обеспечения.Объекты жилищно-коммунального хозяйства. |

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

## Статья 22. Зона инженерно-технического обеспечения (И)

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

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ |
| Объекты инженерной и (или) транспортной инфраструктуры | Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков в т.ч. площадь:- не ограничено;Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений: - не ограничено;Предельное количество этажей или высота зданий, строений, сооружений:- не ограничено;Максимальный процент застройки в границах земельного участка:- не ограничено |
| Линейные объекты: линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, велосипедные дорожки, железнодорожные линии, линии уличного освещения. |

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

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ |
| объекты и виды использования земельных участков для обеспечения эксплуатации объекта капитального строительства соответствующего основному виду использования земельного участка состав и параметры, которых определены в соответствии с назначением и (или) технологией, требованиями технических регламентов. | Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков в т.ч. площадь:- не ограничено;Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений:- не ограничено;Предельное количество этажей или высота зданий, строений, сооружений:- не ограничено;Максимальный процент застройки в границах земельного участка:- не ограничено |

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

## Статья 23. Зона рекреационно-ландшафтного зонирования (Р)

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

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ |
| Объекты мест отдыха общего пользования:- скверы, парки, аллеи, бульвары;- мемориальные комплексы;- детские игровые площадки,- спортивные площадки,- площадки отдыха- прогулочные дорожки | Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков в т.ч. площадь:- не ограничено;Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений:- не ограничено;Предельное количество этажей или высота зданий, строений, сооружений:- не ограничено;Максимальный процент застройки в границах земельного участка:- не ограничено |
| Мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки, фонтаны, малые архитектурные формы | Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков в т.ч. площадь:- не ограничено;Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений:- не ограничено;Предельное количество этажей или высота зданий, строений, сооружений:- не ограничено;Максимальный процент застройки в границах земельного участка:- не ограничено |
| Павильоны компьютерных игр и аттракционов, танцевальные залы, дискотеки, клубы многоцелевого и специализированного назначения, универсальные зрительные залы, кинотеатры, концертные залы, летние театры и эстрады, открытые танцевальные площадки | Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков в т.ч. площадь:- не ограничено;Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений:- не ограничено;Предельное количество этажей или высота зданий, строений, сооружений:этажность- 1 этаж;высота –не более 5 метров до конькаМаксимальный процент застройки в границах земельного участка:- не ограничено |
| Предприятия общественного питания, в т.ч. летние площадки для кафе | Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков в т.ч. площадь:- не ограничено;Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений:- не ограничено;Предельное количество этажей или высота зданий, строений, сооружений:этажность- 1 этаж;высота –не более 5 метров до конькаМаксимальный процент застройки в границах земельного участка:- не ограничено |
| Линейные объекты: линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, велосипедные дорожки, линии уличного освещения | Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков в т.ч. площадь:- не ограничено;Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений:- не ограничено Предельное количество этажей или высота зданий, строений, сооружений:- не ограничено;Максимальный процент застройки в границах земельного участка:- не ограничено |

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

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ |
| Элементы благоустройства | Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков в т.ч. площадь:- не ограничено;Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений:- не ограничено;Предельное количество этажей или высота зданий, строений, сооружений:этажность- 1 этаж;высота –не более 5 метров до конькаМаксимальный процент застройки в границах земельного участка:- не ограничено |
| Элементы дизайна |
| Общественные туалеты |
| Объекты и виды использования земельных участков для обеспечения эксплуатации объекта капитального строительства соответствующего основному виду использования земельного участка состав и параметры, которых определены проектом в соответствии с техническим заданием на проектирование, назначением и (или) технологией, требованиями технических регламентов. | Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков в т.ч. площадь:- не ограничено;Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений:- не ограничено;Предельное количество этажей или высота зданий, строений, сооружений:- не ограничено;Максимальный процент застройки в границах земельного участка:- не ограничено |

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

## Статья 24. Зона лесов (Р-1)

##

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

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ |
| Леса | Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков в т.ч. площадь:- не ограничено;Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений:- не ограничено;Предельное количество этажей или высота зданий, строений, сооружений:- не ограничено;Максимальный процент застройки в границах земельного участка:- не ограничено |

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

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

## Статья 25. Зона внешнего транспорта (Т)

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

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ |
| Объекты железнодорожного транспорта  | Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков в т.ч. площадь:- не ограничено;Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений:- не ограничено;Предельное количество этажей или высота зданий, строений, сооружений:- не ограничено;Максимальный процент застройки в границах земельного участка:- не ограничено |
| Объекты, технологически связанные с эксплуатацией железных дорог |
| Объекты автодорожного транспорта | Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков:- не ограниченоМинимальная площадь земельных участков:Комплекс зданий и сооружений линейной дорожной службы (административно-бытовой корпус, гаражи, навесы,стоянки, ремонтно-механические мастерские, склады, автозаправочные колонки, проходная, ограда и ворота,комплексы инженерных коммуникаций и др.) - 2,8 га; Здания и сооружения линейной дорожной службы – отдельно стоящие (административный корпус, бытовые помещения, склады, производственные площадки и хранилища, асфальтосмесительные установки, гаражи, навесы, стоянки, мастерские, проходная, ограда и ворота, вагон-столовая, вагон-баня, вагон-душевая, подъездной железнодорожный тупик, весовая, лаборатория, скважина, комплексы инженерных коммуникаций и др.) – 1га; Пескобаза, солебаза, база противогололедных материалов (в том числе производственная площадка, подъездной железнодорожный тупик, ограда, ворота и др.) - 0,5 га; Автобусная остановка (открытый, полузакрытый или закрытый автопавильон, посадочная площадка,информационный стенд и мусоросборник):с переходно-скоростной полосой- 0,15 га без переходно-скоростной полосы - 0,03га; Пункт весового и габаритного контроля (без площадок для стоянки грузового транспорта)- 0,1га;Стационарный пост дорожно-патрульной службы (с площадкой-стоянкой) - 0,1га; Автовокзал (пассажирское здание, внутренняя территория с перронами для посадки и высадки пассажиров и площадками для длительной стоянки автобусов, привокзальная площадь с подъездами и стоянками городского пассажирского транспорта) -1га;Автостанция (пассажирское здание, территория с перронами для посадки и высадки пассажиров, площадками для стоянки автобусов и легковых автомобилей, проездами для прибытия и отправления автобусов) - 0,5 га;Автогостиница (корпус, открытая охраняемая площадка для стоянки легковых и грузовых автомобилей)- 1га; Кемпинг (легкие, не отапливаемые помещения, место для приготовления пищи, туалет, душевая, административно-бытовые помещения, павильон бытовогообслуживания, открытая стоянка для легковых автомобилей) – 1га;Мотель (гостиница специальной планировки, открытая индивидуальная стоянка легковых автомобилей)- 1га;Площадка отдыха (переходно-скоростные полосы, подъезд и выезд, площадка для стоянки легковых и грузовых автомобилей, туалеты, смотровая эстакада, столы, скамейки, мусоросборники) - 0,2 га; Пункт общественного питания (переходно-скоростные полосы, площадка для стоянки легковых и грузовых автомобилей) - 0,2 га ;Автозаправочная станция (здание с помещением для оператора, торговым павильоном, туалетом, раздаточными колонками, внутренние проезды, площадка, стоянка, подземные резервуары) - 0,4 га; Станция технического обслуживания (здание для производства мелкого аварийного ремонта, технического обслуживания автомобилей, места для мойки автомобилей, торговый павильон, туалет, площадка-стоянка) - 0,4 га;Моечный пункт (отдельный объект с площадкой-стоянкой, туалетом) - 0,05га;Автомагазин (отдельный объект с площадкой-стоянкой, туалетом) - 0,05 га;Максимальная площадь земельных участков:- не ограниченоМинимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений:- 1 метр;Предельное количество этажей или высота зданий, строений, сооружений:Этажность- не более 2 этажей;Высота- не более 12 метровМаксимальный процент застройки в границах земельного участка:- не ограничено |
| Здания и сооружения, технологически связанные с эксплуатацией автомобильного транспорта, территории, отведенные для перспективного освоения под строительство автодорог, автовокзалов, автостанции. Диспетчерские пункты и прочие сооружения по организации автобусного движения |
| Сооружения и устройства сетей инженерного обеспечения |
| Общественные туалеты |
| Зеленые насаждения |
| Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и.т.д.) |

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

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ |
| Административно-бытовые здания, здания (помещения) для размещения подразделений органов охраны правопорядка, здания, сооружения, для размещения служб охраны и наблюдения, складские помещения, гостевые автостоянки по расчету, гаражи служебного автотранспорта, автозаправочные станции, предприятия общественного питания, транспортные агентства по продаже билетов, предприятия транспортных услуг, гаражи подвижного состава автотранспортных предприятий | Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков:- не ограниченоМинимальная площадь земельных участков:Комплекс зданий и сооружений линейной дорожной службы (административно-бытовой корпус, гаражи, навесы,стоянки, ремонтно-механические мастерские, склады, автозаправочные колонки, проходная, ограда и ворота,комплексы инженерных коммуникаций и др.) - 2,8 га;Здания и сооружения линейной дорожной службы – отдельно стоящие (административный корпус, бытовые помещения, склады, производственные площадки и хранилища, асфальтосмесительные установки, гаражи, навесы, стоянки, мастерские, проходная, ограда и ворота, вагон-столовая, вагон-баня, вагон-душевая, подъездной железнодорожный тупик, весовая, лаборатория, скважина, комплексы инженерных коммуникаций и др.) – 1га;Пескобаза, солебаза, база противогололедных материалов (в том числе производственная площадка, подъездной железнодорожный тупик, ограда, ворота и др.) - 0,5 га;Автобусная остановка (открытый, полузакрытый или закрытый автопавильон, посадочная площадка,информационный стенд и мусоросборник):с переходно-скоростной полосой- 0,15 га без переходно-скоростной полосы - 0,03га; Пункт весового и габаритного контроля (без площадок для стоянки грузового транспорта)- 0,1га;Стационарный пост дорожно-патрульной службы (с площадкой-стоянкой) - 0,1га;Автовокзал (пассажирское здание, внутренняя территория с перронами для посадки и высадки пассажиров и площадками для длительной стоянки автобусов, привокзальная площадь с подъездами и стоянками городского пассажирского транспорта) -1га;Автостанция (пассажирское здание, территория с перронами для посадки и высадки пассажиров, площадками для стоянки автобусов и легковых автомобилей, проездами для прибытия и отправления автобусов) - 0,5 га;Автогостиница (корпус, открытая охраняемая площадка для стоянки легковых и грузовых автомобилей)- 1га;Кемпинг (легкие, не отапливаемые помещения, место для приготовления пищи, туалет, душевая, административно-бытовые помещения, павильон бытовогообслуживания, открытая стоянка для легковых автомобилей) – 1га;Мотель (гостиница специальной планировки, открытая индивидуальная стоянка легковых автомобилей)- 1га;Площадка отдыха (переходно-скоростные полосы, подъезд и выезд, площадка для стоянки легковых и грузовых автомобилей, туалеты, смотровая эстакада, столы, скамейки, мусоросборники) - 0,2 га;Пункт общественного питания (переходно-скоростные полосы, площадка для стоянки легковых и грузовых автомобилей) - 0,2 га Автозаправочная станция (здание с помещением для оператора, торговым павильоном, туалетом, раздаточными колонками, внутренние проезды, площадка, стоянка, подземные резервуары) - 0,4 га;Станция технического обслуживания (здание для производства мелкого аварийного ремонта, технического обслуживания автомобилей, места для мойки автомобилей, торговый павильон, туалет, площадка-стоянка) - 0,4 га;Моечный пункт (отдельный объект с площадкой-стоянкой, туалетом) - 0,05га;Автомагазин (отдельный объект с площадкой-стоянкой, туалетом) - 0,05 га;Максимальная площадь земельных участков: - не ограничено;Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений:- 1 метр;Предельное количество этажей или высота зданий, строений, сооружений:Этажность- не более 2 этажей;Высота- не более 12 метровМаксимальный процент застройки в границах земельного участка:- не ограничено |

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

## Статья 26. Зона ритуального назначения (С-1)

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

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ |
| Действующие кладбища, кладбища, закрытые на период консервации | Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков в т.ч. площадь:- не ограничено;Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений:- не ограничено;Предельное количество этажей или высота зданий, строений, сооружений:- не ограничено;Максимальный процент застройки в границах земельного участка:- не ограничено |
| Культовые и обрядовые здания и сооружения | Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков в т.ч. площадь:- не ограничено;Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений:- 1 метр;Предельное количество этажей или высота зданий, строений, сооружений:- не ограничено;Максимальный процент застройки в границах земельного участка:- не ограничено |
| Магазины по продаже ритуальных принадлежностей  |
| Мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки  |
| Общественные туалеты |
| Объекты инженерной и (или) транспортной инфраструктуры | Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков в т.ч. площадь:- не ограничено;Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений: - не ограничено;Предельное количество этажей или высота зданий, строений, сооружений:- не ограничено;Максимальный процент застройки в границах земельного участка:- не ограничено |

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

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ |
| Административно-бытовые здания и помещения при основных объектах, автостоянки наземные, площадки для сбора мусора, емкости для технической воды, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы), здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения; | Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков в т.ч. площадь:- не ограничено;Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений:- не ограничено;Предельное количество этажей или высота зданий, строений, сооружений:- не ограничено;Максимальный процент застройки в границах земельного участка:- не ограничено |
| Храм, крещальня, часовня, церковно-причтовый дом, здания хозяйственных служб, церковная лавка, воскресная школа (гимназия), гостиница, богадельня, медицинский пункт, жилые дома причта, гаражи служебного автотранспорта, гостевые автостоянки, сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора и иные объекты в соответствии с требованиями нормативных документов; |

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

## Статья 27. Зона складирования и захоронения отходов, скотомогильников (С-2)

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

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ |
| Полигоны ТБО | Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков в т.ч. площадь:- не ограничено;Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений:- не ограничено;Предельное количество этажей или высота зданий, строений, сооружений:- не ограничено;Максимальный процент застройки в границах земельного участка:- не ограничено |
| Скотомогильники | Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков:- не ограниченоМинимальная и максимальная площадь земельных участков:- максимальный- не ограничено- минимальный- 600 м2;Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений:- не ограничено;Предельное количество этажей или высота зданий, строений, сооружений:- не ограничено;Максимальный процент застройки в границах земельного участка:- не ограничено |

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

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ |
| Административно-бытовые здания и помещения при основных объектах, автостоянки, площадки для сбора мусора, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы), здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения  | Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков в т.ч. площадь:- не ограничено;Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений:- не ограничено;Предельное количество этажей или высота зданий, строений, сооружений:- не ограничено;Максимальный процент застройки в границах земельного участка:- не ограничено |
| Зеленые насаждения специального назначения по периметру в составе санитарно-защитной зоны |

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

## Статья 28. Зона зеленых насаждений специального назначения (С-3)

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

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ |
| Участки для выращивания многолетних насаждений защитного назначения  | Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков в т.ч. площадь:- не ограничено;Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений:- не ограничено;Предельное количество этажей или высота зданий, строений, сооружений:- не ограничено;Максимальный процент застройки в границах земельного участка:- не ограничено |
| Сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения  |
| оранжереи, теплицы, парники |
| Территории общего пользования: площади, проспекты, улицы, переулки, проезды, тупики, набережные, скверы, парки, бульвары, территории озеленения  |

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

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ |
| Площадки для сбора мусора, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы)  | Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков в т.ч. площадь:- не ограничено;Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений:- не ограничено;Предельное количество этажей или высота зданий, строений, сооружений:- не ограничено;Максимальный процент застройки в границах земельного участка:- не ограничено |

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

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

|  |  |
| --- | --- |
|   | 1. Зоны с особыми условиями использования территории: |
| 1. | Водоохранная зона водных объектов |
| 2. | Прибрежная защитная полоса водных объектов |
| 3. | Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов |
| 4. | Зона санитарной охраны источников водоснабжения I пояса  |
| 5. | Охранная зона инженерных коммуникаций |

2. 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».

3. 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.

**Статья 29.1. Водоохранная зона водных объектов**

1. В пределах водоохранных зон водных объектов 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.

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

**Статья 29.2. Прибрежная защитная полоса водных объектов**

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в прибрежных защитных полосах водных объектов установлены следующими нормативными правовыми актами:

* Водный кодекс Российской Федерации;
* Постановление Правительства Российской Федерации от 23.11.96 № 1404 «Об утверждении Положения о водоохранных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах»;
* 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)

2. В пределах прибрежных защитных полосах водных объектов 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.

3. Прибрежные защитные полосы, как правило, должны быть заняты древесно-кустарниковой растительностью или залужены.

**Статья 29.3. Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов**

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в санитарно-защитной зоне предприятий, сооружений и иных 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».

**Статья 29.4. Зона санитарной охраны источников водоснабжения 1 пояса**

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне санитарной охраны источников водоснабжения 1 пояса 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».

**Статья 29.5. Охранная зона инженерных коммуникаций**

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в охранной зоне инженерных коммуникаций установлены следующими нормативными правовыми актами:

* СНиП 2.05.06-85\*, пп.3.16,3.17 (Магистральные трубопроводы);
* СП;
* СНиП 2.07.01-89\*, п. 9.3\* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений);
* Межотраслевые правила по охране труда и эксплуатации электрических сетей, 2003 г.

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

1. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон, обозначенных на карте градостроительного зонирования, осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции, определенными статьей 14-28 части II 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 «РОМАНОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ» ДУБОВСКОГО РАЙОНА

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

## [Статья 32. Карта градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования территории х.Романов и х.Моисеев Романовского сельского поселения. Масштаб 1:5000 (Приложение 2)](#_Toc214165441)

## [Статья 33. Карта градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования территории х.Донской Романовского сельского поселения. Масштаб 1:5000 (Приложение 2)](#_Toc214165441)