**ЧАСТЬ ВТОРАЯ**

## КАРТА (СХЕМА) ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

### Глава 8. Градостроительное зонирование.

**Статья 8.1. Градостроительное зонирование.**

1. Градостроительное зонирование – зонирование территорий муниципальных образований или их частей в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

2. Территориальные зоны – зоны, для которых в Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты.

3. Градостроительное зонирование территории Уланковского сельсовета выполнено в соответствии с порядком установления территориальных зон, определённом ст. 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации и предусматривает:

- возможность сочетания в одной территориальной зоне различных видов планируемого использования земельных участков;

- учёт функциональных зон и параметров их планируемого развития, определённых генеральным планом Уланковского сельсовета;

- учёт сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

- учёт планируемых в генеральном плане сельского поселения изменений границ земель различных категорий;

- предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

4. По градостроительному зонированию выделяются жилые, общественно-деловые, производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур, зоны сельскохозяйственного использования, зоны рекреационного назначения, зоны особо охраняемых территорий, зоны специального назначения, зоны размещения военных объектов и иные виды территориальных зон.

5. В настоящее время на территории Уланковского сельсовета отсутствуют особо охраняемые природные территории.

6. В настоящее время на территории Уланковского сельсовета отсутствуют утверждённые зоны охраны объектов культурного наследия.

7. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается. Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку.

8. Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, могут не совпадать с границами территориальных зон.

9. На карте (схеме) градостроительного зонирования отображаются границы зон с особыми условиями использования территории. В настоящих Правилах информация о границах территориальных зон и границах зон с особыми условиями использования территории совмещается на одной карте(схеме)

10. Границы территориальных зон установлены по:

- линиям магистралей, улиц, проездов, пешеходных путей;

- красным линиям;

- границам земельных участков;

- границам населенных пунктов в пределах муниципальных образований;

- естественным границам природных объектов;

- иным границам.

**Статья 8.2. Карта (схема) градостроительного зонирования**

1. В составе настоящих Правил подготовлены две карты (схемы) градостроительного зонирования (далее – схема) (в масштабе 1:25000 для территории всего муниципального образования), на которых отображены территориальные зоны, для которых Правилами установлены градостроительные регламенты, и территории, на которых градостроительные регламенты не устанавливаются, а также отображены границы зон с особыми условиями использования территории.

2. Перечень и наименования территориальных зон с присвоенными кодами приведены в соответствии с пунктом 2), части 9, ст. 35 ГрК РФ.

3. Наименование вида разрешённого использования земельных участков, соответствующий код, описание вида разрешённого использования приведены в редакции Классификатора (приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 №540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» и приказ Минэкономразвития России от 30.09.2015 №709 «О внесении изменений в классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный приказом минэкономразвития России от 1 сентября 2014 г. №540»).

4. На основе видов разрешённого использования земельных участков Классификатора для каждой территориальной зоны сформированы группы **основных**, **условно разрешённых и вспомогательных** видов разрешённого использования земельных участков и приведены соответствующие градостроительные регламенты.

5. Градостроительные регламенты разработаны на основе требований технических регламентов, сводов правил и требований других нормативно-правовых документов и включают следующие данные:

1. Предельные размеры земельных участков;

2. Минимальный отступ от границ земельного участка;

3. Предельное количество этажей

4. Предельная высота зданий;

5. Максимальный процент застройки;

6. Иные показатели.

**Статья 8.3. Виды территориальных зон**

1. На карте (схеме) отображены границы следующих территориальных зон:
2. жилые зоны – Ж (Ж1);
3. зоны общественно-деловые – О (О1, О2);
4. зоны производственные – П (П1);
5. зоны инженерных и транспортных инфраструктур – ИТ (Т, И,);
6. зона сельскохозяйственного использования – СХ (СХ1, СХ2);
7. зоны специального назначения – С (Сп1);
8. зоны рекреационного назначения – Р;
9. зона иного назначения, в соответствии с местными условиями – ИН.

Точное местоположение границ указанных зон и территорий подлежит установлению в соответствии с действующим законодательством в составе проектов соответствующих видов зон и внесению в качестве поправок в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Уланковский сельсовет» Суджанского района.

## ЧАСТЬ ТРЕТЬЯ - ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

### Глава 9. Градостроительные регламенты.

**Статья 9.1.****Виды, состав и кодовое обозначение территориальных зон, выделенных на схеме градостроительного зонирования территории муниципального образования «Уланковский сельсовет» Суджанского района.**

9.1.1. При проведении градостроительного зонирования в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и классификатора видов разрешенного использования земельных участков (Приказ Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» и Приказ Минэкономразвития России от 30.09.2015 №709 «О внесении изменений в классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 г. № 540».) на территории муниципального образования «Уланковский сельсовет» Суджанского района установлены следующие территориальные зоны:

* жилые зоны – Ж (Ж1);
* зоны общественно-деловые – О (О1, О2);
* зоны производственные – П (П1);
* зоны инженерных и транспортных инфраструктур – ИТ (Т, И,);
* зона сельскохозяйственного использования – СХ (СХ1, СХ2);
* зоны специального назначения – С (Сп1);
* зоны рекреационного назначения – Р;
* зона иного назначения, в соответствии с местными условиями – ИН.

**Статья 9.2.****Структура градостроительных регламентов в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в составе Правил землепользования и застройки.**

9.2.1. Настоящими Правилами землепользования и застройки (далее - Правила) установлены градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, относящиеся ко всем территориальным зонам в целом и к отдельным территориальным зонам.

9.2.2.  Градостроительные регламенты, относящиеся к каждой территориальной зоне, приведены в части III настоящих Правил.

9.2.3. Градостроительные регламенты в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены в следующем составе:

* минимальная площадь земельных участков;
* коэффициент застройки и коэффициент использования территории;
* минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков;
* максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений;
* максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков. В число надземных этажей включаются технический, мансардный и цокольный, а также прочие этажи, предусмотренные соответствующими строительными нормами и правилами как надземные;
* максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков;
* максимальное количество жилых блоков малоэтажной индивидуальной жилой застройки (для домов блокированной застройки);
* минимальная доля озелененной территории земельных участков;
* минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков;
* максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки.

**Статья 9.3.****Общие требования к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории земельных участков и объектов капитального строительства.**

9.3.1. В пределах одного земельного участка, в том числе в пределах одного здания, допускается, при соблюдении действующих нормативов. 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 парковки автомобилей.

9.3.2. Размещение условно разрешенных видов использования на территории земельного участка может быть ограничено по объемам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Ограничение устанавливается в составе разрешения на условно разрешенный вид использования с учетом возможности обеспечения указанного вида использования системами социального (только для объектов жилой застройки), транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения; обеспечения условий для соблюдения прав и интересов владельцев смежно-расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц; ограничения негативного воздействия на окружающую среду в объемах, не превышающих пределы, определенные техническими регламентами и градостроительными регламентами, установленными настоящими Правилами применительно к соответствующей территориальной зоне.

9.3.3. Размещение объектов нежилого назначения основных и условно разрешенных видов использования во встроенных и встроенно-пристроенных к многоквартирным жилым домам помещениях осуществляется в соответствии с видами разрешенного использования, указанными в главе 13 части II настоящих Правил, при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством. При этом общая площадь встроенных и встроенно-пристроенных к многоквартирным жилым домам помещений, занимаемых объектами нежилого назначения, не может превышать 30% общей площади соответствующих жилых домов, исключая подземную часть. Помещения при квартирах или индивидуальных домах, рассчитанные на индивидуальную трудовую деятельность, допускаются при соблюдении действующих нормативов.

9.3.4. Размещение объектов основных и условно разрешенных видов использования, в отношении которых устанавливаются санитарно-защитные зоны, в жилых, общественно-деловых зонах и зонах рекреационного назначения допускается при условии нераспространения границ санитарно-защитных зон за пределы границ земельного участка, на территории которого находятся указанные объекты.

9.3.5. Отнесение к основным или условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, не перечисленных в перечнях основных и условно разрешенных видов использования территориальных зон, осуществляется Комиссией по подготовке Правил землепользования и застройки населённых пунктов Уланковского сельсовета Суджанского района в установленном порядке.

9.3.6. Земельные участки общего пользования, в том числе, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, садами, парками, скверами, бульварами, водными объектами, включая береговую полосу, пляжами, лесами, лесопарками и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

**Статья 9.4.****Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

9.4.1. Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:

* проезды общего пользования;
* объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
* автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, наземные, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
* благоустроенные, в том числе озелененные территории, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
* сады, скверы, бульвары;
* площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников и выгула собак;
* общественные туалеты;
* объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
* иные объекты, в том числе обеспечивающие общественную безопасность и безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную.

Перечень вспомогательных видов использования не является закрытым.

9.4.2. Размещение объектов вспомогательных видов разрешенного использования разрешается при условии соответствия требованиям, перечисленным в пункте 1 настоящей статьи, соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством. На территориях зон с особыми условиями использования территории размещение объектов вспомогательных видов разрешенного использования разрешается при условии соблюдения требований режимов соответствующих зон, установленных в соответствии с федеральным законодательством.

9.4.3. Соответствие применяемого вида использования требованиям, установленным настоящими Правилами к вспомогательным видам разрешенного использования (в части его связи с объектами основных и условно разрешенных видов использования, занимаемой им общей площади территории и общей площади зданий), должно быть обосновано и подтверждено в составе проектной документации.

**Статья 9.5.****Минимальная площадь земельного участка.**

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

9.5.2. Минимальные площади земельных участков для многоквартирных жилых домов рассчитываются по формуле:

,

где S - общая площадь жилых помещений;

Y - удельный показатель земельной доли, приходящийся на 1 кв. м общей площади жилых помещений.

При расчете жилой обеспеченности 18 кв. м/чел удельный показатель земельной доли принимать не менее 0,92. При другой расчетной жилой обеспеченности удельный показатель считать по формуле:

,

где Y з. д. - показатель земельной доли при 18 кв. м/чел., равный 0,92;

H - расчетная жилищная обеспеченность.

9.5.3. Максимальное количество жилых блоков малоэтажной жилой застройки (для домов блокированной застройки) - 10 жилых блоков. При этом каждый жилой блок малоэтажной жилой застройки должен размещаться на отдельном земельном участке. Минимальная площадь придомового участка на одну семью блокированного жилого дома - 75 кв. м.

**Статья 9.6.****Коэффициент застройки и коэффициент использования территории.**

9.6.1. Коэффициент застройки и использования территории устанавливается для земельных участков, предназначенных для строительства жилой застройки, кроме блокированных жилых домов.

9.6.2. Площадь застроенной части участка определяется как сумма площадей, занятых зданиями и сооружениями всех видов, включая навесы, площади погрузочных устройств, подземные сооружения, над которыми не могут располагаться здания и сооружения.

9.6.3. В площадь застроенной части участка не включаются площади, занятые отмостками вокруг зданий и сооружений, тротуарами, автомобильными и железнодорожными дорогами, площадками для отдыха, зелеными насаждениями, открытыми автостоянками, подземными зданиями и сооружениями или их частями, если над ними могут располагаться здания и сооружения.

9.6.4. Подсчет площадей, занимаемых зданиями и сооружениями, производится по внешнему контуру их наружных стен на уровне планировочных отметок земли.

9.6.5. Общая (суммарная) площадь зданий определяется как сумма общей площади зданий, сооружений, в том числе и подземных.

**Статья 9.7.****Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков.**

9.7.1. Общие требования к минимальным отступам зданий, строений, сооружений от границ земельных участков устанавливаются для участков, расположенных во всех территориальных зонах, кроме земельных участков, используемых для строительства индивидуальных жилых домов.

9.7.2. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений принимаются равными 3 метрам.

9.7.3. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков, совпадающих с красными линиями улиц и проездов, при выполнении требования пункта 2 настоящей статьи устанавливаются:

- для жилых зданий с квартирами в первых этажах и учреждений образования и воспитания, выходящих на магистральные улицы - 5 метров;

- для жилых зданий с квартирами на первых этажах и учреждений образования и воспитания, выходящих на прочие улицы и проезды общего пользования - 3 метра;

- для прочих зданий - не нормируется.

**Статья 9.8.****Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений.**

Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений сооружений допускаются выше 3,5 метров от уровня земли, в отношении балконов, эркеров, козырьков, консолей - не более 1 метра.

**Статья 9.9.****Максимальная высота зданий, строений, сооружений.**

9.9.1. Максимальная высота зданий, строений, сооружений в составе градостроительных регламентов настоящими Правилами установлена в метрах по вертикали относительно поверхности грунта до начала инженерных работ.

9.9.2. Требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы, шпили, аттики и балюстрады (ограждения), выходы на кровлю, а также остекленные световые фонари максимальной высотой 2,5 метра, суммарная площадь которых не превышает 25% площади кровли.

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

- максимальной этажности застройки в границах территориальных зон;

- видов разрешенного использования в границах территориальных зон.

9.9.4. Максимальная высота зданий и сооружений определяется градостроительным регламентом территориальных зон.

**Статья 9.10.****Минимальная доля озелененной территории земельных участков.**

9.10.1. К озелененной территории земельного участка относятся части участков, которые не застроены объектами капитального строительства, не заняты временными сооружениями, водоемами и акваториями, тротуарами или проездами с твердым покрытием и при этом покрыты зелеными насаждениями (древесной, кустарниковой и травянистой растительностью), доступными для всех пользователей объектов, расположенных на земельном участке.

9.10.2. Озелененная территория земельного участка может быть оборудована:

- площадками для отдыха взрослых, детскими площадками;

- открытыми спортивными площадками;

- площадками для выгула собак;

- грунтовыми пешеходными дорожками;

- малыми архитектурными формами;

- другими подобными объектами.

Площадь, занимаемая объектами, которыми может быть оборудована озелененная территория земельного участка, не должна превышать 50% площади озелененной территории.

9.10.3. Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков приведена в таблице и установлена в градостроительных регламентах соответствующих зон.

Таблица. Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков.

| **№ п/п** | **Вид использования** | **Минимальная площадь озелененных территорий** |
| --- | --- | --- |
| 1 | Многоквартирные жилые дома  | 23 квадратных метра на 100 кв. метров общей площади квартир в объекте капитального строительства на участке |
| 2 | 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 приплощади 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 | Больничные учреждения, санаторно-курортные учреждения, объекты социального обеспечения, объекты для оздоровительных целей, зеленые насаждения, выполняющие специальные функции  | 40% территории земельного участка  |
| 5 | Объекты дошкольного, начального и среднего общего образования (школы)  | 50% территории земельного участка  |
| 6 | Индивидуальные жилые дома, дачи, объекты среднего и высшего профессионального образования; объекты физической культуры и спорта, включая спортивные клубы; объекты ритуальной деятельности  | 20% территории земельного участка  |
| 7 | Прочие (иные виды использования)  | 5% территории земельного участка  |
| 8 | Объекты коммунального хозяйства, объекты сельскохозяйственного использования, объекты транспорта, специальные парки (зоопарки, ботанические сады) | не устанавливается |

9.10.4. Требование к озеленению участков не относится к встроенным в жилые дома нежилым помещениям с общей площадью менее 200 квадратных метров.

9.10.5. Требования к озеленению санитарно-защитных зон следует принимать в соответствии с техническими регламентами, СанПиН и иными действующими нормативными техническими документами. Лесополосы - посадки высокорослых деревьев, расположенные вдоль автомобильных и железных дорог, - являются территориями ССЗ.

9.10.6. Запрещается изъятие территорий общего пользования (территорий скверов, парков, бульваров) под размещение парковок транспорта.

**Статья 9.11. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков**

9.11.1. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков определяется в зависимости от вида использования земельных участков и устанавливается согласно таблице для видов использования, расположенных на территории всех зон с учетом, установленных в градостроительных регламентах соответствующих зон.

9.11.2. Минимальное количество машино-мест для индивидуального автотранспорта на территории земельных участков.

Таблица. Нормы расчета стоянок автомобилей.

| **Объекты, здания и сооружения** | **Расчетная единица** | **Число машино-мест на расчетную единицу** |
| --- | --- | --- |
| Индивидуальные жилые дома, дачи | участок | 1 |
| Блокированные жилые дома | жилой блок | 1 |
| Многоквартирные жилые дома | 80 м2 общей площади квартир | 1 |
| Учреждения управления, офисы, кредитно-финансовые и юридические конторы | 100 работающих | 15-20 |
| Научные и проектные организации | 100 работающих | 10-15 |
| Театры, кинотеатры, концертные залы, музеи, выставочные комплексы | 100 единовременных посещений или 100 посадочных мест | 15 |
| Парки культуры и отдыха | 100 единовременных посетителей | 7 |
| Торговые центры, универмаги, магазины (торгово-выставочные комплексы специализированного назначения рассчитываются с коэффициентом 0,3) | 100 м2 торговой площади |  |
| до 1000 м2 торговой площади | 5-7 |
| от 1000 до 10000 м2 торговой площади | 3 |
| более 10000 м2 торговой площади | 1 |
| Предприятия общественного питания и коммунально-бытового обслуживания общей площадью более 250 кв. м | 100 мест в залах или единовременных посетителей и персонала | 10 |
| Офисы, магазины, предприятия общественного питания, объекты коммунально-бытового обслуживания и др. общей площадью до 250 кв. м | объект | 3 |
| Рынки, ярмарки | 50 торговых мест | 20-25 |
| Рестораны и кафе | 100 мест | 10-15 |
| Гостиницы | 100 мест | 10-15 |
| Больницы | 100 коек | 10 |
| Поликлиники | 100 посещений | 10 |
| Высшие и средние специальные учебные заведения | 100 работающих и студентов в макс. смене | 10-15 |
| Здания спортивного назначения | 100 мест | 7 |
| Промышленные предприятия | 100 работающих | 7-10 |
| Вокзалы всех видов транспорта | 100 пассажиров дальнего и местного сообщений, прибывающих в час «пик» | 10-15 |

9.11.3. Для видов использования, не указанных в таблице, минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального транспорта на территории земельных участков определяется по аналогии с видами использования, указанными в таблице.

9.11.4. 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.

9.11.5. Машино-места для хранения индивидуального автотранспорта, необходимые в соответствии с настоящими Правилами, могут быть организованы в виде:

* капитальных гаражей-стоянок (наземных и подземных, отдельно стоящих, а также встроенных и пристроенных);
* открытых охраняемых и неохраняемых стоянок.

9.11.6. Машино-места для хранения индивидуального автотранспорта, необходимые в соответствии с настоящими Правилами, размещаются на земельном участке:

* для жилых многоквартирных домов не менее 50% от расчетного.
* для объектов иного назначения 100% от расчетного.

Возможно размещение за пределами земельного участка основного объекта части машино-мест при обосновании в документации по планировке территории наличием необходимого количества машино-мест или территории для их размещения в границах квартала.

9.11.7. В общественно-деловой зоне площадь участка для стоянки одного автомобиля на автостоянках следует уменьшать до 22,5 кв. м, а при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов - до 15,0 кв. м на автомобиль.

9.11.8. В пределах селитебных территорий (жилые зоны и общественно-деловые зоны) и на прилегающих к ним коммунально-складских территориях предусматривается организация открытых автостоянок и строительство гаражей для постоянного хранения не менее 90% расчетного числа индивидуальных легковых автомобилей при пешеходной доступности не более 800 м, а в районах сложившейся застройки - не более 1500 м.

9.11.9. В жилых зонах при размещении гаражей и автостоянок преимущество должно отдаваться хранению автотранспорта инвалидов.

9.11.10. В зонах индивидуальной застройки высокой комфортности предусматривается строительство гаражей или организация открытых автостоянок из расчета 1 - 2 автомобиля на один участок, размещаемые на участке домовладения.

9.11.11. Противопожарные расстояния от открытых площадок (в том числе с навесом) для хранения автомобилей до зданий и сооружений предприятий (по обслуживанию автомобилей, промышленных, сельскохозяйственных и др.) должны приниматься в соответствии с санитарными нормами и правилами, противопожарными требованиями, изложенными в технических регламентах и других нормативно-правовых документах.

9.11.12. Расстояния от сооружений для хранения легкового автотранспорта до объектов застройки принимаются в соответствии с требованием действующей нормативно-правовой документации:

Таблица. Расстояния от сооружений для хранения легкового автотранспорта до объектов застройки.

|  |  |
| --- | --- |
| **Объекты, до которых исчисляется расстояние** | **Расстояние, м** |
| **автостоянки (открытые площадки, паркинги) и наземные гаражи-стоянки вместимостью, машино-мест** |
| **10 и** **менее** | **11 - 50** | **51 - 100** | **101 - 300** | **свыше 300** |
| Фасады жилых домов и торцы с окнами | 10 | 15 | 25 | 35 | 50 |
| Торцы жилых домов без окон | 10 | 10 | 15 | 25 | 35 |
| Школы, детские учреждения, ПТУ, техникумы, площадки отдыха, игр и спорта | 25 | 50 | 50 | 50 | 50 |
| Лечебные учреждения стационарного типа, открытые спортивные сооружения общего пользования, места отдыха населения (сады, скверы, парки) | 25 | 50 | \* | \* | \* |
| Общественные и административные здания | 10 | 10 | 15 | 25 | 35 |

**Примечание:**

1) Расстояния от наземных гаражей-стоянок и автостоянок принимаются до границ участков школ, детских учреждений, лечебно-профилактических учреждений стационарного типа, объектов социального назначения, площадок отдыха, детских игровых площадок.

2) Для наземных гаражей-стоянок со сплошным стеновым ограждением указанных в таблице, расстояния допускается сокращать на 25% при отсутствии в них открывающихся окон, а также въездов-выездов, ориентированных в сторону жилых домов, территорий ЛПУ стационарного типа, объектов социального обеспечения, детских дошкольных учреждений, школ и других учебных заведений.

3) На придомовой территории допускается размещение открытых автостоянок (паркингов) вместимостью до 50 машино-мест и гаражей-стоянок и паркингов со сплошным стеновым ограждением для хранения автомобилей вместимостью до 100 машино-мест при соблюдении нормативных требований обеспеченности придомовых территорий элементами благоустройства по площади и наименованиям.

4) Выезды-въезды из гаражей, расположенных на территории жилой застройки, вместимостью свыше 100 машино-мест должны быть организованы на улично-дорожную сеть населенного пункта, исключая организацию движения автотранспорта по внутридворовым проездам, парковым дорогам и велосипедным дорожкам.

5) Наземные гаражи-стоянки вместимостью свыше 500 машино-мест следует размещать на территориях промышленных, коммунально-складских зон и территориях санитарно-защитных зон, на территориях, непригодных для жилой застройки, в неудобиях.

6) Для подземных, полуподземных и обвалованных гаражей-стоянок регламентируется расстояние от въезда-выезда и от вентиляционных шахт до территории школ, детских дошкольных учреждений, лечебно-профилактических учреждений, фасадов жилых домов, площадок отдыха и др., оно должно составлять не менее 15 м.

7) Расстояние от проездов автотранспорта из гаражей всех типов и открытых автостоянок до нормируемых объектов должно быть не менее 7 м.

8) Вентвыбросы от подземных гаражей-стоянок, расположенных под жилыми и общественными зданиями, должны быть организованы на 1,5 м выше конька крыши самой высокой части здания.

9) На эксплуатируемой кровле подземного гаража-стоянки допускается размещать площадки отдыха, детские, спортивные, игровые и др. сооружения на расстоянии 15 м от вентиляционных шахт, въездов-выездов, проездов при условии озеленения эксплуатируемой кровли и обеспечении ПДК в устье выброса в атмосферу.

10) От наземных гаражей-стоянок устанавливается санитарный разрыв с озеленением территории, прилегающей к объектам нормирования.

11) Требования, отнесенные к подземным гаражам, распространяются на размещение обвалованных гаражей-стоянок.

12) На территории наземных гаражей-стоянок, открытых стоянок автомобильного транспорта необходимо предусматривать размещение площадки для мусоросборников.

**Статья 9.12. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков**

9.12.1. К погрузочно-разгрузочным площадкам относятся части территории земельных участков, предназначенные для проведения работ по погрузке и выгрузке грузов, доставляемых для объектов, расположенных на территории земельных участков.

9.12.2. Площадь мест на погрузочно-разгрузочных площадках определяется из расчета 90 квадратных метров на одно место.

9.12.3. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков определяется из расчета:

* одно место для объектов общей площадью от 100 квадратных метров до 1500 квадратных метров и плюс одно место на каждые дополнительные 1500 квадратных метров общей площади объектов - для объектов торговли, объектов общественного питания, промышленных объектов, для предприятий по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельхозпроизводства (ремонт, складирование);
* одно место для объектов общей площадью от 100 квадратных метров до 1250 квадратных метров и плюс одно место на каждые дополнительные 1250 квадратных метров общей площади объектов - для складских объектов.

9.12.4. При проектировании многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями торгового назначения общей площадью более 250 кв. м разгрузочные места предусматривать в закрытых дебаркадерах.

**Статья 9.13. Минимальное количество машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков**

9.13.1. Минимальное количество машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков определяется заданием на проектирование.

9.13.2. Площадь машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта определяется из расчета 95 квадратных метров на автомобиль (с учетом проездов); при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов в продольном расположении автомобилей - 70 квадратных метров на автомобиль.

**Статья 9.14. Максимальная высота ограждений земельных участков**

9.14.1. Максимальная высота ограждений земельных участков устанавливается для земельных участков жилой застройки. Для земельных участков иного назначения высота устанавливается по заданию на проектирование.

9.14.2. Максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки:

* вдоль скоростных транспортных магистралей, улиц и проездов - до 2,5 метра;
* между соседними участками застройки - 1,8 метра без согласования со смежными землепользователями. Более 1,8 метра - по согласованию со смежными землепользователями. Для участков жилой застройки высота 1,8 метра может быть иной при условии, если это не нарушает объемно-пространственных характеристик окружающей застройки и ландшафта, норм инсоляции и естественной освещенности.

9.14.3. Ограждения вдоль улиц и проездов и между соседними земельными участками должны быть выполнены в «прозрачном» исполнении. Исключение составляют ограждения в зоне «Ж1».

В зоне «Ж1» ограждения, расположенные на границе смежных земельных участков, должны быть выполнены в «прозрачном» исполнении. Максимальная высота ограждения не применяется к ограждениям в «прозрачном» исполнении. Устройство глухих (непрозрачных) ограждений допускается при взаимном согласии владельцев соседних земельных участков.

9.14.4. Непрозрачные ограждения вдоль скоростных транспортных магистралей должны быть согласованы в установленном порядке в отделе архитектуры соответствующего округа.

**Статья 9.15. Правовой режим использования и застройки территории земельного участка расположенного в границах действия ограничений**

9.15.1. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных части III настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.

**Статья 9.16. Организация благоустройства территории и парковочных мест**

Благоустройство территории (озеленение, подходы, подъезды), парковочные места организовываются в границах предоставленного для строительства земельного участка.

### Глава 10. Градостроительные регламенты по территориальным зонам.

**Статья 10.1. Общие градостроительные регламенты для жилых зон**

10.1.1. К жилой зоне относятся участки территории муниципального образования, используемые и предназначенные для застройки многоквартирными домами, а также индивидуальными и блокированными жилыми домами с приусадебными земельными участками.

10.1.2. В жилой зоне допускается размещение отдельно стоящих и встроенных или пристроенных объектов коммунального и культурно-бытового обслуживания повседневного и периодического спроса, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта и объектов, связанных с проживанием граждан, деятельность которых не оказывает негативного воздействия на окружающую среду (не пожароопасных, не взрывоопасных, не создающих магнитных полей, шума, превышающего установленные нормы для жилой зоны, не вызывающих вибрации, загрязнения почв, воздуха, воды, не оказывающих радиационного и иных вредных воздействий), не требующих устройства подъездных железнодорожных путей и не занимающих более 15% площади планировочной единицы территориальной зоны.

10.1.3. Жилые зоны должны быть озеленены. На территории жилых зон должны располагаться пункты (площадки) для сбора твердых бытовых отходов и крупногабаритных отходов, обустроены площадки для выгула домашних животных.

10.1.4. При строительстве новых объектов, разрешенных к размещению, следует предусматривать их полное инженерное обеспечение.

10.1.5. При освоении жилых микрорайонов необходимо предусматривать строительство открытых стоянок автотранспорта, размещение гаражей-стоянок в цокольных или подземных этажах зданий, а также на дворовой территории в подземном исполнении с использованием их кровель для организации игровых площадок и благоустройства.

10.1.6. Предприятия обслуживания могут размещаться в жилых домах или пристраиваться к ним при условии, что загрузка предприятий и входы для посетителей располагаются со стороны улицы, и имеется достаточно места для автостоянок временного хранения автотранспорта. Не допускается при переоборудовании жилого фонда в нежилой при организации входа нарушать пропускную способность тротуаров и оставлять менее 2,0 м ширины тротуара с главного фасада и 1,35 м с остальных сторон.

10.1.7. На территориях индивидуальной жилой застройки со стороны улиц запрещается размещение вспомогательных строений, кроме гаражей. Установка ограждений и иных строений в нарушение красных линий застройки запрещена.

10.1.8. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 11 части III настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.

**Статья 10.2. Градостроительный регламент зоны** **жилой застройки**

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны малоэтажной жилой застройки.**

Кодовое обозначение зоны на карте (схеме) – **Ж1.**

Цели выделения зоны:

Размещение жилых помещений различного вида и обеспечение проживания в них. К жилой застройке относятся здания (помещения в них), предназначенные для проживания человека, за исключением зданий (помещений), используемых:

- с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них (гостиницы, дома отдыха);

- для проживания с одновременным осуществлением лечения или социального обслуживания населения (санатории, дома ребенка, дома престарелых, больницы);

- как способ обеспечения непрерывности производства (вахтовые помещения, служебные жилые помещения на производственных объектах);

- как способ обеспечения деятельности режимного учреждения (казармы, караульные помещения, места лишения свободы, содержания под стражей).

|  |
| --- |
| **Ж1 – зона малоэтажной жилой застройки** |
| **№ п/п** | **Наименование вида разрешенного использования** | **Код** | **Описание вида разрешенного****использования земельного участка** |
| **Основные виды разрешенного использования** |
| 1 | Для индивидуального жилищного строительства | 2.1 | 2.1 - Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений |
| 2 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 2.1.1 | 2.1.1 - Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный); - разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; - размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; - обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома |
| 3 | Для ведения личного подсобного хозяйства | 2.2 | 2.2 - Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей); производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений;содержание сельскохозяйственных животных |
| 4 | Блокированная жилая застройка | 2.3 | 2.3 - Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха |
| 5 | Передвижное жилье | 2.4 | 2.4 - размещение сооружений, пригодных к использованию в качестве жилья (палаточные городки, кемпинги, жилые вагончики, жилые прицепы) с возможностью подключения названных сооружений к инженерным сетям, находящимся на земельном участке или на земельных участках, имеющих инженерные сооружения, предназначенных для общего пользования |
| 6 | Объекты гаражного назначения | 2.7.1 | 2.7.1 - Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек |
| 7 | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 | 12.0 - Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства |
| 8 | Магазины\* | 4.4 | 4.4 - Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 500 кв. м |
| 9 | Ведение огородничества | 13.1 | 13.1 - Осуществление деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений, предназначенных для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции |
| 10 | Ведение садоводства | 13.2 | 13.2 - Осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение садового дома, предназначенного для отдыха и не подлежащего разделу на квартиры; размещение хозяйственных строений и сооружений |
| 11 | Здравоохранение\* | 3.4 | 3.4 - Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, больницы и пункты здравоохранения, родильные дома, центры матери и ребенка, диагностические центры, санатории и профилактории, обеспечивающие оказание услуги по лечению) |
| 12 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание\* | 3.4.1 | 3.4.1 – Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) |
| 13 | Стационарное медицинское обслуживание\* | 3.4.2 | 3.4.2. - Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи |
| 14 | Спорт\* | 5.1 | 5.1 - Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря, размещение спортивных баз и лагерей) |
| 15 | Ведение дачного хозяйства | 13.3 | 13.3 - Размещение жилого дачного дома (не предназначенного для раздела на квартиры, пригодного для отдыха и проживания, высотой не выше трех надземных этажей); осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение хозяйственных строений и сооружений |
| 16 | Гостиничное обслуживание\* | 4.7 | 4.7 - Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них |
| 17 | Общее пользование водными объектами | 11.1 | 11.1 - Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством) |
| 18 | Гидротехнические сооружения | 11.3 | 11.3 - Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для специального водопользования (забор водных ресурсов из поверхностных водных объектов, сброс сточных вод и (или) дренажных вод, проведение дноуглубительных, взрывных, буровых и других работ, связанных с изменением дна и берегов водных объектов) |
| **Условно разрешенные виды использования** |
| 19 | Ветеринарное обслуживание\* | 3.10 | 3.10 - Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.10.1 - 3.10.2 |
| 20 | Среднеэтажная жилая застройка | 2.5 | 2.5 - Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома, высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры); - благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома |
| 21 | Религиозное использование\* | 3.7 | 3.7 - Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища) |
| **Вспомогательные виды разрешённого использования,** **допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними** |
| 22 | Коммунальное обслуживание | 3.1. | 3.1 - Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) |
| 23 | Обслуживание жилой застройки | 2.7 | 2.7 - Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 4.7, 4.9, если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны |
| 24 | Обслуживание автотранспорта | 4.9 | 4.9 – Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1 |

\* - **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены статьёй 10.3 настоящих Правил.**

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.**

**Для индивидуального жилищного строительства:**

Минимальный размер земельного участка – 0,06 га;

Максимальный размер земельного участка – 0,15 га.

**Для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта:**

Минимальный размер земельного участка – 0,08 га;

Максимальный размер земельного участка: до– 0,50 га.

Минимальный отступ от боковых границ участка – 3 м.

Размеры земельных участков на 1 блок – 0,04 – 0,15 га.

Максимальное количество жилых блоков – 10.

Коэффициент застройки – 0,3;

Максимальное количество этажей – 3.

**Ведение садоводства:**

Минимальный размер – 0, 03 га;

Максимальный размер – 0,3 га.

**Ведение огородничества:**

Минимальный размер – 0, 03 га;

Максимальный размер – 0,5 га.

**Ведение дачного хозяйства:**

Минимальный размер земельного участка – 0,05 га;

Максимальный размер земельного участка – 0,15 га.

Общая площадь индивидуальных жилых домов не более 500 м2, имеющих не более трёх выходов на земельный участок; общая площадь подсобных (хозяйственных и бытовых) сооружений не более 200 м2, в т.ч. гаражи не более, чем на 2 автомашины.

Минимальная ширина земельного участка:

- вновь предоставляемого -20 м.

- в существующей застройке – 12 м.

Минимальный размер земельных участков гаражей и стоянок легковых автомобилей на 1 маш./место, м2: одноэтажных – 30; двухэтажных – 20.

Минимальный размер земельных участков гаражей и стоянок грузовых автомобилей на 1 маш./место – 50 м2

Максимальная площадь земельного участка гаражей для легкового автотранспорта – 600 кв.м (более 600 кв.м – условно разрешенный вид использования).

Отступ от красной линии до линии регулирования застройки улиц составляет не менее 5 метров, проездов - не менее 3 метров. В сложившейся застройке линию регулирования застройки допускается совмещать с красной линией. Минимальное расстояние до границ соседнего участка по санитарно-бытовым и зооветеринарным требованиям должно быть не менее:

- от усадебного жилого дома - 3 м;

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

- от хозяйственных и прочих строений - 1 м;

- от стволов высокорослых деревьев - 4 м, среднерослых - 2 м, кустарников - 1 м.

При отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета и выгребной ямы до стен жилого дома, в том числе и соседнего необходимо принимать не менее 8 м, до источника водоснабжения (колодца) - не менее - 30 м.

Расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должны быть не менее 6 м. Максимальное количество этажей надземной части основных строений до 3-х включительно, вспомогательных - не более двух.

Ограждение земельных участков со стороны улиц должно быть единообразным как минимум в пределах одного квартала с обеих сторон улицы. Материал ограждения, его высота должны быть согласованы с органами архитектуры. По меже земельных участков рекомендуется устанавливать неглухие ограждения (сетка - рабица, сварные металлические сетки, деревянные решетчатые конструкции с площадью просвета не менее 50% площади ограждения, в застроенной части участка возможно устройство сплошного ограждения. Высота ограждений не более - 2,0 м.

Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-3 этажа - 15 м, между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат - не менее 10 м.

Минимальное расстояние от стен дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий - 25 м.

Сараи для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений дома не менее, м: одиночные и двойные - 10, до 8 блоков - 25, свыше 8 до 30 блоков - 50, площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 кв. м.

Минимальные разрывы между стенами зданий без окон - 6 м;

Максимальная высота от уровня земли до верха плоской кровли - не более 12 м, до конька скатной кровли - не более 16, для вспомогательных строений не более 4 м и 7 м соответственно.

Предприятия и учреждения обслуживания, разрешенные Правилами могут размещаться на первых этажах квартирных жилых домов, выходящих на улицы.

Таблица. Расстояния от помещений (сооружений) для содержания и разведения животных до объектов жилой застройки (не менее)

|  |  |
| --- | --- |
| Нормативный разрыв, м | Поголовье (шт.), не более |
| свиньи | коровы, бычки | овцы, козы | кролики - матки | птица | лошади | нутрии, песцы |
| 10 | 5 | 5 | 10 | 10 | 30 | 5 | 5 |
| 20 | 8 | 8 | 15 | 20 | 45 | 8 | 8 |
| 30 | 10 | 10 | 20 | 30 | 60 | 10 | 10 |
| 40 | 15 | 15 | 25 | 40 | 75 | 15 | 15 |

Территории пасек размещают на расстоянии (м) не менее:

- 500 – от шоссейных и железных дорог, пилорам, высоковольтных линий электропередач;

- 1000 – от животноводческих и птицеводческих сооружений;

- 5000 – от предприятий кондитерской и химической промышленности, аэродромов, военных полигонов, радиолокационных, радио - и телевещательных станций и прочих источников микроволновых излучений.

Кочевые пасеки размещаются на расстоянии не менее 1500 м одна от другой и не менее 3000 м от стационарных пасек. Необходимо размещать на расстоянии не менее 10 м от границ соседнего земельного участка и не менее 50 м от жилых помещений. Территория пасеки (ульев) должна иметь сплошное ограждение высотой не менее 2 м.

Размещение ульев на земельных участках на расстоянии менее 10 м от границы соседнего земельного участка допускается:

- при размещении ульев на высоте не менее 2 м;

- с отделением их зданием, строением, сооружением, густым кустарником высотой не менее 2 м.

Пасеки (ульи) следует размещать на расстоянии от учреждений здравоохранения, образования, детских учреждений, учреждений культуры, других общественных мест, дорог и скотопрогонов, обеспечивающем безопасность людей и животных, но не менее 250 м.

Расстояния от пасек (ульев) до объектов жилого и общественного назначения могут устанавливаться органами местного самоуправления исходя из местных условий.

Предельные размеры для земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, не указанные выше не устанавливаются.

Предельные размеры земельных участков, не устанавливаются для земельных участков, предоставленных до введения в действие Земельного кодекса РФ.

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

Ограничения использования для данной территориальной зоны установлены Главой 11 настоящих Правил.

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

Ограничения использования для данной территориальной зоны установлены Главой 11 настоящих Правил.

**Статья 10.3. Градостроительный регламент для зоны общественно-деловой**

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны общественно-деловой.**

Кодовое обозначение зоны на карте (схеме) – О1.

Цели выделения зоны:

Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека, а также с целью извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности.

|  |
| --- |
| **О1 – зона общественно-деловая** |
| **№ п/п** | **Наименование вида разрешенного использования**  | **Код** | **Описание вида разрешенного использования****земельного участка**  |
| **Основные виды разрешенного использования** |
| 1 | Социальное обслуживание | 3.2 | 3.2 - Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат); размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам |
| 2 | Деловое управление | 4.1 | 4.1 - Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения органов управления производством, торговлей, банковской, страховой деятельностью, а также иной управленческой деятельностью, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент ее совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) |
| 3 | Банковская и страховая деятельность | 4.5 | 4.5 - Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые |
| 4 | Бытовое обслуживание | 3.3 | 3.3 - Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) |
| 5 | Здравоохранение | 3.4 | 3.4 - Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, больницы и пункты здравоохранения, родильные дома, центры матери и ребенка, диагностические центры, санатории и профилактории, обеспечивающие оказание услуги по лечению) |
| 6 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 3.4.1 | 3.4.1 – Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) |
| 7 | Стационарное медицинское обслуживание | 3.4.2 | 3.4.2. - Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи |
| 8 | Образование и просвещение | 3.5 | 3.5 - Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению). Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.5.1 - 3.5.2 |
| 9 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 3.5.1 | 3.5.1 - Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению) |
| 10 | Среднее и высшее профессиональное образование | 3.5.2 | 3.5.2 - Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению) |
| 11 | Культурное развитие | 3.6 | 3.6 - Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов; устройство площадок для празднеств и гуляний; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов |
| 12 | Общественное управление | 3.8 | 3.8 - Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку |
| 13 | Историко-культурная деятельность | 9.3 | 9.3 - Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм |
| 14 | Обеспечение научной деятельности | 3.9 | 3.9 - Размещение объектов капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые), проведения научной и селекционной работы, ведения сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира. |
| 15 | Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | 3.9.1 | 3.9.1 - Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие) |
| 16 | Ветеринарное обслуживание | 3.10 | 3.10 - Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.10.1 - 3.10.2 |
| 17 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | 3.10.1 | 3.10.1 - Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных |
| 18 | Приюты для животных | 3.10.2 | 3.10.2 - Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг в стационаре;размещение объектов капитального строительства, предназначенных для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, оказания услуг по содержанию и лечению бездомных животных; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для организации гостиниц для животных |
| 19 | Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) | 4.2 | 4.2 - Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5-4.9; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра |
| 20 | Рынки | 4.3 | 4.3 - Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, ярмарка-выставка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка |
| 21 | Магазины | 4.4 | 4.4 - Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м |
| 22 | Общественное питание | 4.6 | 4.6 - Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания за плату (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) |
| 23 | Гостиничное обслуживание | 4.7 | 4.7 - Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них |
| 24 | Развлечения | 4.8 | 4.8 - Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок; в игорных зонах также допускается размещение игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон |
| 25 | Спорт | 5.1 | 5.1 - Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря, размещение спортивных баз и лагерей) |
| **Условно разрешенные виды использования** |
| 26 | Для индивидуального жилищного строительства\*\* | 2.1 | 2.1 - Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей);выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений |
| 27 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка\*\* | 2.1.1 | 2.1.1 - Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома |
| 28 | Блокированная жилая застройка\*\* | 2.3 | 2.3 - Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха |
| 29 | Объекты придорожного сервиса | 4.9.1 | 4.9.1 - Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса; предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса |
| 30 | Связь | 6.8 | 6.8 - Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1 |
| 31 | Среднеэтажная жилая застройка\*\* | 2.5 | 2.5 - Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома, высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры); благоустройство и озеленение;размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома |
| 32 | Религиозное использование | 3.7 | 3.7 - Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища) |
| **Вспомогательные виды разрешённого использования,** **допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними** |
| 33 | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 | 12.0 - Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства |
| 34 | Коммунальное обслуживание | 3.1 | 3.1 - Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) |
| 35 | Обслуживание автотранспорта | 4.9 | 4.9 - Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1 |
| 36 | Обслуживание жилой застройки | 2.7 | 2.7 - Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 4.7, 4.9, если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны |

\*\* - **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены статьёй 10.2 настоящих Правил.**

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

Многофункциональная застройка. Многофункциональные общественные центры следует размещать только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям квартала. При реконструкции в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии. Максимальное количество этажей – 2. Коэффициент застройки – 1,0. Коэффициент плотности застройки – 3,0.

Здания административного назначения рекомендуется размещать с минимальным отступом от красной линии 3 м. Расстояние может быть сокращено при реконструкции сложившейся застройки при условии согласования с уполномоченным в области архитектуры и градостроительства органом администрации муниципального образования.

Максимальное количество этажей – 3.

Вновь проектируемые объекты среднего специального и профессионального образования следует размещать на отдельном участке с отступом от красной линии не менее чем на 25 м.

Максимальное количество этажей – 4.

Виды культовых зданий и сооружений принимаются по техническому заданию в соответствии с табл. 3 СП 31-103-99. Храмы рекомендуется размещать с минимальным отступом от красной линии 3 м. Отступ может быть сокращен при реконструкции сложившейся застройки при условии согласования с уполномоченным в области архитектуры и градостроительства органом администрации муниципального образования.

Максимальное количество этажей – 2.

Высота средней части храма (без барабана и купола) должна, как правило, соответствовать ее размерам в плане, что связано с символикой храма, при этом притвор и алтарь могут быть меньшей высоты (п. 6.3 СП 31-103-99). Вокруг храма необходимо предусматривать круговой обход шириной 3-5 м с площадками шириной 6 м перед боковыми входами в храм и напротив алтаря. Перед главным входом следует предусматривать площадь из расчета 0,2 кв. м на одно место в храме. Главный вход следует размещать со стороны подходов и остановок транспорта с ориентацией на вход в храм (п.5.18 СП 31-103-99). Озеленение не менее 15 % площади участка (п. 5.20 СП 31-103-99). Площадки для отдыха прихожан 15-20 м2 (площадь может быть уменьшена на 25% по местным условиям).

Специализированная общественная застройка. Коэффициент застройки – 0,8. Коэффициент плотности застройки – 2,4.

Организации и учреждения управления, объект. Минимальный размер земельного участка для поселковых и сельских органов власти: 40 м2  на 1 сотрудника при этажности 2-3.

Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы). Минимальный размер земельного участка: число жителей, тыс. чел.: до 1……0,1 га; свыше 1 до 3…….0,4 га; от 3 до 4 ……0,6 га.

Магазины. Минимальный размер земельного участка для предприятий торговли, м2 торговой площади: до 250 ……0,08 га на 100 м2 торговой площади, св. 250 до 650 ……0,06 га на 100 м2 торговой площади.

Рынки. Минимальный размер земельного участка – 600 кв.м.

Общественное питание. Минимальный размер земельного участка: при числе мест, га на 100 мест: до 50 …….0,2; свыше 50 до 150 …….0,15.

Бытовое обслуживание. Минимальный размер земельного участка для предприятий мощностью до 50 рабочих мест - 0,1 га. Минимальный размер земельного участка для бани: 0,2 га на объект.

Гостиничное обслуживание. Минимальный размер земельного участка для гостиницы, на 1 место: от 25 мест - 55 м2.

Спорт. Физкультурно-спортивные сооружения. Минимальный размер земельного участка – 0,7га на 1000 человек.

Психоневрологические интернаты, место на 1 тыс. чел. (с 18 лет). Минимальный размер земельного участка при вместимости интернатов, мест: до 200 …………….125 м2 на 1 место. Св. 200 до 400 ……100 м2.

Отделения связи поселка, сельского поселения для обслуживаемого населения групп:

Минимальный размер земельного участка до 2 тыс.чел. - 0,3 га; свыше 2 тыс.чел.– 0,45 га.

Деловое управление. Минимальный размер земельного участка: на1 сотрудника - 18,5 м2.

Отделения и филиалы сберегательного банка в сельских поселениях. Минимальный размер земельного участка на 1 операционное место (окно) - 0,05 га.

Поликлиники, амбулатории, диспансеры без стационара, посещение в смену. Минимальный размер земельного участка - 0,2 га.

Станции (подстанции) скорой медицинской помощи. Минимальный размер земельного участка - 0,1 га на 1 автомобиль.

Фельдшерские или фельдшерско-акушерские пункты, объект. Минимальный размер земельного участка – 0,05 га.

Стационары для взрослых и детей для интенсивного лечения и кратковременного пребывания (многопрофильные больницы, специализированные стационары и медицинские центры, родильные дома и др.) с вспомогательными зданиями и сооружениями. Минимальный размер земельного участка: при мощности стационаров, коек: до 50……………150 м2 на 1 койку; св. 50 до 100 …..100 м2 на 1 койку; св. 100 до 200….80 м2 на 1 койку.

Стационары для взрослых и детей для долговременного лечения (психиатрические, туберкулезные, восстановительные и др.) со вспомогательными зданиями и сооружениями. Минимальный размер земельного участка: При мощности стационаров, коек: до 50……………300 м2 на 1 койку; св. 50 до 100 …..200 м2 на 1 койку; св. 100 до 200….140 м2 на 1 койку.

Образование и просвещение. Детские дошкольные учреждения. Минимальный размер земельного участка: При вместимости яслей-садов, м2 , на 1 место: до 100 мест – 40, св. 100 – 35.

Общеобразовательные школы. Минимальный размер земельного участка: 50 м2 на 1 учащегося.

Средние специальные и профессионально- технические учебные заведения. Минимальный размер земельного участка: 50 м2 на 1 учащегося.

Поселковые библиотеки. Минимальный размер библиотеки составляет 3-х кратное превышение площади застройки здания; Максимальный размер земельного участка не устанавливается.

Религиозное использование: Институты культового назначения. Минимальный размер земельного участка на 1-го православного верующего - 7 м2

Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков – до 3 этажей;

Максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков не устанавливается;

Благоустройство территории (парковочные места, подъезды, подходы) производится за счет предоставленного земельного участка;

Расчетом необходимо проверять санитарные разрывы от жилой застройки, в том числе и по шуму.

Предельные размеры для земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, не указанные выше не устанавливаются.

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

Ограничения использования для данной территориальной зоны установлены Главой 11 настоящих Правил.

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны размещения объектов социально-бытового назначения.**

Кодовое обозначение зоны на карте (схеме) – О2.

Цели выделения зоны:

Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека, а также с целью извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности.

|  |
| --- |
| **О2 – зоны размещения объектов социально-бытового назначения** |
| **№ п/п** | **Наименование вида разрешенного использования**  | **Код** | **Описание вида разрешенного использования****земельного участка**  |
| **Основные виды разрешенного использования** |
| 1 | Социальное обслуживание | 3.2 | 3.2 - Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат); размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам |
| 2 | Бытовое обслуживание | 3.3 | 3.3 - Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) |
| 3 | Здравоохранение | 3.4 | 3.4 - Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, больницы и пункты здравоохранения, родильные дома, центры матери и ребенка, диагностические центры, санатории и профилактории, обеспечивающие оказание услуги по лечению) |
| 4 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 3.4.1 | 3.4.1 – Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) |
| 5 | Стационарное медицинское обслуживание | 3.4.2 | 3.4.2. - Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи |
| 6 | Образование и просвещение | 3.5 | 3.5 - Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению). Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.5.1 - 3.5.2 |
| 7 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 3.5.1 | 3.5.1 - Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению) |
| 8 | Среднее и высшее профессиональное образование | 3.5.2 | 3.5.2 - Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению) |
| 9 | Культурное развитие | 3.6 | 3.6 - Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов; устройство площадок для празднеств и гуляний; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов |
| 10 | Общественное управление | 3.8 | 3.8 - Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку |
| 11 | Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | 3.9.1 | 3.9.1 - Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие) |
| 12 | Ветеринарное обслуживание | 3.10 | 3.10 - Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.10.1 - 3.10.2 |
| 13 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | 3.10.1 | 3.10.1 - Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных |
| 14 | Приюты для животных | 3.10.2 | 3.10.2 - Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг в стационаре;размещение объектов капитального строительства, предназначенных для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, оказания услуг по содержанию и лечению бездомных животных; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для организации гостиниц для животных |
| 15 | Общественное питание | 4.6 | 4.6 - Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания за плату (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) |
| 16 | Гостиничное обслуживание | 4.7 | 4.7 - Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них |
| 17 | Спорт | 5.1 | 5.1 - Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря, размещение спортивных баз и лагерей) |
| 18 | Религиозное использование | 3.7 | 3.7 - Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища) |
| **Условно разрешенные виды использования** |
| 19 | Для индивидуального жилищного строительства\*\* | 2.1 | 2.1 - Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей);выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений |
| 20 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка\*\* | 2.1.1 | 2.1.1 - Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома |
| 21 | Блокированная жилая застройка\*\* | 2.3 | 2.3 - Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха |
| 22 | Объекты придорожного сервиса | 4.9.1 | 4.9.1 - Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса; предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса |
| 23 | Связь | 6.8 | 6.8 - Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1 |
| 24 | Среднеэтажная жилая застройка\*\* | 2.5 | 2.5 - Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома, высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры); благоустройство и озеленение;размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома |
| **Вспомогательные виды разрешённого использования,** **допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними** |
| 25 | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 | 12.0 - Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства |
| 26 | Коммунальное обслуживание | 3.1 | 3.1 - Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) |
| 27 | Обслуживание автотранспорта | 4.9 | 4.9 - Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1 |
| 28 | Обслуживание жилой застройки | 2.7 | 2.7 - Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 4.7, 4.9, если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны |

\*\* - **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены статьёй 10.2 настоящих Правил.**

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

Многофункциональная застройка. Многофункциональные общественные центры следует размещать только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям квартала. При реконструкции в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии. Максимальное количество этажей – 2. Коэффициент застройки – 1,0. Коэффициент плотности застройки – 3,0.

Здания административного назначения рекомендуется размещать с минимальным отступом от красной линии 3 м. Расстояние может быть сокращено при реконструкции сложившейся застройки при условии согласования с уполномоченным в области архитектуры и градостроительства органом администрации муниципального образования.

Максимальное количество этажей – 3.

Вновь проектируемые объекты среднего специального и профессионального образования следует размещать на отдельном участке с отступом от красной линии не менее чем на 25 м.

Максимальное количество этажей – 4.

Виды культовых зданий и сооружений принимаются по техническому заданию в соответствии с табл. 3 СП 31-103-99. Храмы рекомендуется размещать с минимальным отступом от красной линии 3 м. Отступ может быть сокращен при реконструкции сложившейся застройки при условии согласования с уполномоченным в области архитектуры и градостроительства органом администрации муниципального образования.

Максимальное количество этажей – 2.

Высота средней части храма (без барабана и купола) должна, как правило, соответствовать ее размерам в плане, что связано с символикой храма, при этом притвор и алтарь могут быть меньшей высоты (п. 6.3 СП 31-103-99). Вокруг храма необходимо предусматривать круговой обход шириной 3-5 м с площадками шириной 6 м перед боковыми входами в храм и напротив алтаря. Перед главным входом следует предусматривать площадь из расчета 0,2 кв. м на одно место в храме. Главный вход следует размещать со стороны подходов и остановок транспорта с ориентацией на вход в храм (п.5.18 СП 31-103-99). Озеленение не менее 15 % площади участка (п. 5.20 СП 31-103-99). Площадки для отдыха прихожан 15-20 м2 (площадь может быть уменьшена на 25% по местным условиям).

Специализированная общественная застройка. Коэффициент застройки – 0,8. Коэффициент плотности застройки – 2,4.

Организации и учреждения управления, объект. Минимальный размер земельного участка для поселковых и сельских органов власти: 40 м2  на 1 сотрудника при этажности 2-3.

Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы). Минимальный размер земельного участка: число жителей, тыс. чел.: до 1……0,1 га; свыше 1 до 3…….0,4 га; от 3 до 4 ……0,6 га.

Магазины. Минимальный размер земельного участка для предприятий торговли, м2 торговой площади: до 250 ……0,08 га на 100 м2 торговой площади, св. 250 до 650 ……0,06 га на 100 м2 торговой площади.

Рынки. Минимальный размер земельного участка – 600 кв.м.

Общественное питание. Минимальный размер земельного участка: при числе мест, га на 100 мест: до 50 …….0,2; свыше 50 до 150 …….0,15.

Бытовое обслуживание. Минимальный размер земельного участка для предприятий мощностью до 50 рабочих мест - 0,1 га. Минимальный размер земельного участка для бани: 0,2 га на объект.

Гостиничное обслуживание. Минимальный размер земельного участка для гостиницы, на 1 место: от 25 мест - 55 м2.

Спорт. Физкультурно-спортивные сооружения. Минимальный размер земельного участка – 0,7га на 1000 человек.

Психоневрологические интернаты, место на 1 тыс. чел. (с 18 лет). Минимальный размер земельного участка при вместимости интернатов, мест: до 200 …………….125 м2 на 1 место. Св. 200 до 400 ……100 м2.

Отделения связи поселка, сельского поселения для обслуживаемого населения групп:

Минимальный размер земельного участка до 2 тыс.чел. - 0,3 га; свыше 2 тыс.чел.– 0,45 га.

Деловое управление. Минимальный размер земельного участка: на1 сотрудника - 18,5 м2.

Отделения и филиалы сберегательного банка в сельских поселениях. Минимальный размер земельного участка на 1 операционное место (окно) - 0,05 га.

Поликлиники, амбулатории, диспансеры без стационара, посещение в смену. Минимальный размер земельного участка - 0,2 га.

Станции (подстанции) скорой медицинской помощи. Минимальный размер земельного участка - 0,1 га на 1 автомобиль.

Фельдшерские или фельдшерско-акушерские пункты, объект. Минимальный размер земельного участка – 0,05 га.

Стационары для взрослых и детей для интенсивного лечения и кратковременного пребывания (многопрофильные больницы, специализированные стационары и медицинские центры, родильные дома и др.) с вспомогательными зданиями и сооружениями. Минимальный размер земельного участка: при мощности стационаров, коек: до 50……………150 м2 на 1 койку; св. 50 до 100 …..100 м2 на 1 койку; св. 100 до 200….80 м2 на 1 койку.

Стационары для взрослых и детей для долговременного лечения (психиатрические, туберкулезные, восстановительные и др.) со вспомогательными зданиями и сооружениями. Минимальный размер земельного участка: При мощности стационаров, коек: до 50……………300 м2 на 1 койку; св. 50 до 100 …..200 м2 на 1 койку; св. 100 до 200….140 м2 на 1 койку.

Образование и просвещение. Детские дошкольные учреждения. Минимальный размер земельного участка: При вместимости яслей-садов, м2 , на 1 место: до 100 мест – 40, св. 100 – 35.

Общеобразовательные школы. Минимальный размер земельного участка: 50 м2 на 1 учащегося.

Средние специальные и профессионально- технические учебные заведения. Минимальный размер земельного участка: 50 м2 на 1 учащегося.

Поселковые библиотеки. Минимальный размер библиотеки составляет 3-х кратное превышение площади застройки здания; Максимальный размер земельного участка не устанавливается.

Религиозное использование: Институты культового назначения. Минимальный размер земельного участка на 1-го православного верующего - 7 м2

Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков – до 3 этажей;

Максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков не устанавливается;

Благоустройство территории (парковочные места, подъезды, подходы) производится за счет предоставленного земельного участка;

Расчетом необходимо проверять санитарные разрывы от жилой застройки, в том числе и по шуму.

Предельные размеры для земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, не указанные выше не устанавливаются.

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

Ограничения использования для данной территориальной зоны установлены Главой 11 настоящих Правил.