|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**  **«ГК-ГРУПП»** |  | РФ, Республика Татарстан;  421001, г. Казань, ул. Четаева, д. 4; оф. 19  Тел. +7 (917) 231-59-81  ИНН/КПП 1659199710/165701001  ОГРН 1191690048615 |

Заказчик: Администрация Лебяжского муниципального округа Кировской области

**Проект**

**ПРАВИЛА**

**ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

Лебяжского муниципального округа

Кировской области

Казань, 2022 г.

**Часть 3. Градостроительные регламенты**

**Глава 7. Градостроительные регламенты и их применение**

1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;

2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципальных образований;

4) видов территориальных зон;

5) требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, установленные пунктом 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. На картах Правил землепользования и застройки Лебяжского муниципального округа Кировской области отображены следующие границы:

территориальных зон;

зон с особыми условиями использования территорий, а именно:

- водоохранная зона;

- прибрежная защитная полоса;

- СЗЗ кладбища, скотомогильника;

- охранная зона ЛЭП;

- зона санитарной охраны источников водоснабжения (первый пояс);

- зона затопления.

Границы указанных зон и территорий могут отображаться на отдельных картах.

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

- градостроительным регламентам «Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования Лебяжского муниципального округа Кировской области» настоящих Правил;

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

- ограничениям по условиям сохранения особо охраняемых природных территорий - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен на территории действия данных ограничений;

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

- иным ограничениям по использованию объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

4. Градостроительные регламенты в части предельных (минимальные и (или) максимальные) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

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

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

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

5. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации (электро-, водо-, газообеспечение, водоотведение, телефонизация и т.д.), обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в пределах одного с таким объектом недвижимости земельного участка, являются всегда разрешенными при условии соответствия строительным, санитарным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности.

Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости в пределах территории одного или нескольких кварталов, других элементов планировочной структуры, расположение которых требует отдельного земельного участка, являются всегда условно разрешенными объектами при условии соответствия строительным, санитарным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности и при наличии проведения публичных слушаний согласно главы 4 настоящих Правил.

**Глава 8.**

**Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования Лебяжского муниципального округа Кировской области**

Границы территориальных зон установлены условно. Уточнение их границ возможно путем разработки и утверждения документации по планировке территории.

На карте градостроительного зонирования Лебяжского муниципального округа Кировской области выделены следующие виды территориальных зон:

##### Территориальные зоны

**Жилые зоны**

Ж-1 - зона застройки индивидуальными жилыми домами

Ж-2 – зона застройки малоэтажными жилыми домами

**Общественно-деловые зоны**

ОД - 1 – общественная зона объектов социального назначения

ОД - 2 - общественно-деловая зона

**Производственные зоны**

П-1 - зона размещения производственных объектов V класса опасности

П-2 - зона размещения производственных объектов IV класса опасности

**Зоны инженерной и транспортной инфраструктур**

ИТИ-1 - зона инженерного оборудования

ИТИ-2 – зона транспортной инфраструктуры

**Зоны сельскохозяйственного использования**

С-2 – зона ведения садоводства

**Зоны рекреационного назначения**

Р-1 - зона природных ландшафтов

Р-2 – зона парков и скверов

Р-3 –зона отдыха

**Зоны специального назначения**

СО-1 - зона кладбищ

Территории общего пользования (ТОП) предусмотрены для размещения 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.

В соответствии с частью 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты не установлены для:

- земель лесного фонда;

- земель, покрытых поверхностными водами;

- земель запаса;

- земель особо охраняемых природных территорий;

- сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.

**Глава 9. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства по территориальным зонам**

**Жилые зоны:**

**Ж-1 - зона застройки индивидуальными жилыми домами**

Зона предназначена для размещения и функционирования жилых домов, состоящей преимущественно из индивидуальных жилых домов, блокированных жилых домов (с количеством блок-секций не более десяти) с приквартирными земельными участками, для реконструкции существующих эксплуатируемых жилых домов, объектов культурно-бытового обслуживания населения.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельного участка** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные** | | |
| Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1) | Индивидуальный жилой дом | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  Минимальный размер земельного участка, образуемого при разделе – 20 м.  Минимальный размер земельного участка, образуемого на основании документации по планировке территории – 25 м.  Максимальная площадь земельного участка - 1500 кв.м. (включая площадь застройки)  Минимальная площадь земельного участка - 600 кв.м. (включая площадь застройки).  Площадь земельных участков, бесплатно предоставляемых гражданам, имеющим трех и более детей:  - минимальная площадь земельного участка – 600 кв.м.;  - максимальная площадь земельного участка:  - для индивидуального жилищного строительства - 1500 кв.м.;  - для ведения личного подсобного хозяйства – 3000 кв.м.  Примечание: Значение предельных размеров земельных участков, в том числе их площади применяются только при разделе и образовании новых земельных участков и не учитываются при уточнении ранее учтенных границ земельных участков.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  - от красной линии улиц - 3 м,  - от красной линии однополосных проездов - 3 м,  - от границы земельного участка - 3 м.  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.  Минимальное расстояние от границы земельного участка до:  основного строения – 3 м;  постройки для содержания скота и птицы – 4 м;  хозяйственных и прочих строений – 1 м;  отдельно стоящего гаража – 1 м.  В случае, если строение вспомогательного использования пристроено к основному строению либо сблокировано с основным строением, минимальное расстояние от границы земельного участка до такого строения – 3 м.  **Предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений сооружений:**  Максимальное количество этажей – 3 (включая подземный, подвальный, цокольный, технический, мансардный).  Максимальная высота строений и сооружений вспомогательного использования, при размещении их на расстоянии от 1 до 3 метров от границ земельного участка – 3 метра.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка:** 50%.  Примечание:  1. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяется как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.  2. В процент застройки включается площадь занятая основным строением, а также всеми строениями и сооружениями вспомогательного использования.  **Иные показатели:**  1. В случае, если строение или сооружение вспомогательного использования размещено на расстоянии от 1 до 3 метров от границы земельного участка, уклон крыши у такого строения (сооружения) должен быть направлен в противоположную сторону от границы земельного участка.  2. Размещение строений или сооружений вспомогательного использования вдоль границ смежного земельного участка на расстоянии до 3 метров, допускается не более чем на 50 % длины этой границы.  3. До границы соседнего участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее: от стволов высокорослых деревьев - 4 м; средне рослых - 2 м; от кустарника - 1 м.  4. Помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.  5. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улицы не допускается.  6. Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома, хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.  7. Требования к ограждению земельных участков:  со стороны улиц ограждение должно быть прозрачным (решетчатым, сетчатым, не глухим);  характер ограждения со стороны проезжей части и его высота должен быть единообразным на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы;  высота ограждения должна быть не более 2 м;  при ограждении внутренних границ земельных участков допускается устройство ограждений из живой изгороди, стальной сетки, гладкой проволоки или решетчатый не глухой забор. |
| Для ведения личного подсобного хозяйства (код 2.2) | Индивидуальный жилой дом |
| Блокированная жилая застройка (код 2.3) | Жилой дом блокированной застройки (до 10 блок-секций) | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  Минимальный размер земельного участка – 20 м.  Максимальная площадь земельного участка - 600 кв.м. (включая площадь застройки)  Минимальная площадь земельного участка - 400 кв.м. (включая площадь застройки).  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  - от красной линии улиц - 3 м,  - от красной линии однополосных проездов - 3 м.  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.  Минимальное расстояние от границы земельного участка до: основного строения:  - со стороны земельных участков смежных блок-секций – 0 м,  - со стороны иных смежных земельных участков – 3 м;  постройки для содержания скота и птицы – 4 м;  хозяйственных и прочих строений – 1 м;  отдельно стоящего гаража – 1 м.  В случае, если строение вспомогательного использования пристроено к основному строению либо сблокировано с основным строением, минимальное расстояние от границы земельного участка до такого строения – 3 м.  **Предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений сооружений:**  Максимальное количество этажей – 3 (включая подземный, подвальный, цокольный, технический, мансардный).  Максимальная высота строений и сооружений вспомогательного использования, при размещении их на расстоянии от 1 до 3 метров от границ земельного участка – 3 метра.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка:** 30%.  **Иные показатели:**  1. В случае, если строение или сооружение вспомогательного использования размещено на расстоянии от 1 до 3 метров от границы земельного участка, уклон крыши у такого строения (сооружения) должен быть направлен в противоположную сторону от границы земельного участка.  2. Размещение строений или сооружений вспомогательного использования вдоль границ смежного земельного участка на расстоянии до 3 метров, допускается не более чем на 50 % длины этой границы.  3. До границы соседнего участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее: от стволов высокорослых деревьев - 4 м; средне рослых - 2 м; от кустарника - 1 м.  4. Помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.  5. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улицы не допускается.  6. Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома, хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.  7. Требования к ограждению земельных участков:  со стороны улиц ограждение должно быть прозрачным (решетчатым, сетчатым, не глухим);  характер ограждения со стороны проезжей части и его высота должен быть единообразным на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы;  высота ограждения должна быть не более 2 м;  при ограждении внутренних границ земельных участков допускается устройство ограждений из живой изгороди, стальной сетки, гладкой проволоки или решетчатый не глухой забор. |
| Социальное обслуживание (код 3.2) | Почтовое отделение;  Телеграф | **Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  Минимальный размер земельного участка – 30 метров.  Минимальная площадь земельного участка – 900 кв.м.  Максимальная площадь земельного участка – 30000 кв. м  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:** 5 метров.  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.  **Предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений сооружений:**  Максимальное количество этажей – 3 эт.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка:** 50%.  **Иные показатели:**  Общая площадь поликлиники не более 600 кв.м. |
| Здравоохранение (код 3.4) | Аптека;  Пункт первой медицинской помощи;  Поликлиника;  Фельдшерско-акушерский пункт |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1) | Детский сад;  Иные объекты дошкольного воспитания |
| Культурное развитие (код 3.6) | Библиотека;  Клуб;  Дом культуры |
| Спорт (код 5.1) | Спортплощадка;  Спортзал;  Теннисный корт |
| Обеспечение внутреннего правопорядка (код 8.3.) | Пункт полиции;  Отдел внутренних дел | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры для земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению. |
| Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0) | Автомобильные дороги и пешеходные тротуары в границах населенных пунктов, пешеходные переходы, парки, скверы, площади, бульвары | Действие градостроительного регламента не распространяется |
| **Условно разрешенные** | | |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1) | Многоквартирный жилой дом | **Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  Минимальный размер земельного участка – 25 м.  Минимальная площадь земельного участка – 625 кв.м.  Максимальная площадь земельного участка – 5000 кв.м.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:** 5 м.  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.  **Предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений сооружений:**  Максимальное количество этажей – 3 (включая подземный, подвальный, цокольный, технический, мансардный).  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка:** 30%**.**  **Иные показатели:**  Предприятия обслуживания, перечисленные в основных видах разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства могут размещаться в первых этажах выходящих на улицы многоквартирных жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что входы располагаются со стороны улицы. |
| Коммунальное обслуживание (код 3.1) | Противопожарные водоемы и резервуары;  Трансформатор;  Жилищно-эксплуатационная служба;  Аварийно-диспетчерская служба;  Отопительная котельная;  Стоянка легковых автомобилей;  Площадки для мусоросборников;  Объекты газового хозяйства | **Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  Минимальный размер земельного участка – 2 метра.  Минимальная площадь земельного участка – 10 кв.м.  Минимальная площадь земельного участка для размещения объектов инженерно-технического обеспечения – 4 кв.м.  Максимальная площадь земельного участка – 5000 кв.м.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:** 3 м.  Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) для объектов инженерно-технического обеспечения зданий, сооружений - 0 м.  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.  **Предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений сооружений:**  Максимальное количество этажей – 1 эт.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка:** 70%.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка для размещения объектов инженерно-технического обеспечения зданий, сооружений – 100.  **Иные показатели:**  Газораспределительные станции и газонаполнительные станции должны размещаться за пределами населенных пунктов, а также их резервных территорий.  Расстояние от зданий и сооружений предприятий (независимо от степени их огнестойкости) до границ лесного массива хвойных пород должно составлять не менее 50 метров, лиственных пород – не менее 20 метров. |
| Объекты гаражного назначения (код 2.7.1) | Отдельно стоящий гараж,  Пристроенный гараж | **Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  **Для магазинов:**  Минимальный размер земельного участка – 23 метра.  Минимальная площадь земельного участка – 500 кв.м.  Максимальная площадь земельного участка – 2500 кв.м.  **Для объектов общественного питания:**  Минимальный размер земельного участка – 20 метров.  Минимальная площадь земельного участка – 400 кв.м.  Максимальная площадь земельного участка – 3000 кв.м.  **Для объектов гаражного назначения:**  Минимальный размер земельного участка – 10 метров.  Минимальная площадь земельного участка – 100 кв.м.  Максимальная площадь земельного участка – 500 кв.м.  **Для иных объектов:**  Минимальный размер земельного участка – 20 метров.  Минимальная площадь земельного участка – 400 кв.м.  Максимальная площадь земельного участка – 1000 кв.м.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  - от красной линии улиц - 3 м,  - от красной линии однополосных проездов - 3 м,  - от границы земельного участка - 3 м.  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.  **Предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений сооружений:**  Максимальное количество этажей – 3 эт.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка:** 60%.  **Иные показатели:**  Общая площадь магазина не более 500 кв.м.  Общая площадь кафе, закусочной, столовой не более 400 кв.м. |
| Бытовое обслуживание (код 3.3) | Пошивочное ателье;  Мастерская мелкого ремонта;  Парикмахерская и иные объекты обслуживания;  Общественная баня |
| Предпринимательство (код 4.0) | Объекты предпринимательской деятельности |
| Магазины (код 4.4) | Торговый киоск;  Торговый павильон;  Магазин |
| Общественное питание (код 4.6) | Кафе;  Закусочная;  Столовая |
| Обслуживание автотранспорта (код 4.9) | Гараж;  Стоянка (парковка) |
| Обеспечение внутреннего правопорядка (код 8.3) | Пожарное депо | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры для земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению. |
| **Вспомогательные** | | |
| В соответствии с основными и условно разрешенными видами использования | Спортивная площадка;  Детская площадка;  Гараж;  Индивидуальная баня;  Индивидуальный колодец;  Индивидуальная водозаборная скважина;  Подсобное сооружение;  Вспомогательное сооружение;  Сети инженерно-технического обслуживания | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры для земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению. |

**Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства**

**Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохранных зонах водных объектов запрещаются**:

- использование сточных вод для удобрения почв;

- размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;

- осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

- движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

В границах прибрежных защитных полос наряду с указанными выше ограничениями запрещаются:

1) распашка земель;

2) размещение отвалов размываемых грунтов;

3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

В границах водоохранных зон допускаются:

проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

**Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах зоны санитарной охраны источников водоснабжения.**

На территории первого пояса запрещается:

- посадка высокоствольных деревьев;

- все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения;

- размещение жилых и общественных зданий, проживание людей;

- выпуск в поверхностные источники сточных вод, купание, водопой и выпас скота, стирка белья, рыбная ловля, применение ядохимикатов, удобрений и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды.

На территории первого пояса здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса зоны санитарной охраны с учетом санитарного режима на территории второго пояса. В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса при их вывозе.

Допускаются рубки ухода и санитарные рубки леса.

На территории второго и третьего пояса зоны санитарной охраны поверхностных источников водоснабжения запрещается:

- отведение сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод;

- загрязнение территории нечистотами, мусором, навозом, промышленными отходами и др.;

- размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей, шламохранилищ и других объектов, которые могут вызвать химические загрязнения источников водоснабжения;

- размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, земледельческих полей орошения, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, которые могут вызвать микробные загрязнения источников водоснабжения;

- применение удобрений и ядохимикатов;

- добыча песка и гравия из водотока или водоема, а также дноуглубительные работы;

- расположение стойбищ и выпаса скота, а также другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения;

- на территории третьего пояса рубка леса главного пользования и реконструкции. Допускаются только рубки ухода и санитарные рубки леса.

В пределах второго пояса зоны санитарной охраны поверхностного источника водоснабжения допускаются: птицеразведение, стирка белья, купание, туризм, водный спорт, устройство пляжей и рыбная ловля в установленных местах при обеспечении специального режима, согласованного с органами Роспотребнадзора.

**Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах охранных зон объектов электросетевого хозяйства.**

В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров.

В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

- строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

- горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;

- посадка и вырубка деревьев и кустарников;

- дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

- проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;

- проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

- земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);

- полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

- полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

**Ж-1.С - зона застройки индивидуальными жилыми домами и блокированной жилой застройки сельской местности**

Зона предназначена для размещения и функционирования жилых домов, состоящей преимущественно из индивидуальных жилых домов, блокированных жилых домов (с количеством блок-секций не более десяти) с приквартирными земельными участками, для реконструкции существующих эксплуатируемых жилых домов, объектов культурно-бытового обслуживания населения.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельного участка** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные** | | |
| Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1) | Индивидуальный жилой дом | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  Минимальный размер земельного участка, образуемого при разделе – 20 м.  Минимальный размер земельного участка, образуемого на основании документации по планировке территории – 25 м.  Максимальная площадь земельного участка - 15000 кв.м. (включая площадь застройки)  Минимальная площадь земельного участка - 600 кв.м. (включая площадь застройки).  Площадь земельных участков, бесплатно предоставляемых гражданам, имеющим трех и более детей:  - минимальная площадь земельного участка – 600 кв.м.;  - максимальная площадь земельного участка:  - для индивидуального жилищного строительства - 1500 кв.м.;  - для ведения личного подсобного хозяйства – 3000 кв.м.  Примечание: Значение предельных размеров земельных участков, в том числе их площади применяются только при разделе и образовании новых земельных участков и не учитываются при уточнении ранее учтенных границ земельных участков.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  - от красной линии улиц - 3 м,  - от красной линии однополосных проездов - 3 м,  - от границы земельного участка - 3 м.  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.  Минимальное расстояние от границы земельного участка до:  основного строения – 3 м;  постройки для содержания скота и птицы – 4 м;  хозяйственных и прочих строений – 1 м;  отдельно стоящего гаража – 1 м.  В случае, если строение вспомогательного использования пристроено к основному строению либо сблокировано с основным строением, минимальное расстояние от границы земельного участка до такого строения – 3 м.  **Предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений сооружений:**  Максимальное количество этажей – 3 (включая подземный, подвальный, цокольный, технический, мансардный).  Максимальная высота строений и сооружений вспомогательного использования, при размещении их на расстоянии от 1 до 3 метров от границ земельного участка – 3 метра.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка:** 50%.  Примечание:  1. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяется как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.  2. В процент застройки включается площадь занятая основным строением, а также всеми строениями и сооружениями вспомогательного использования.  **Иные показатели:**  1. В случае, если строение или сооружение вспомогательного использования размещено на расстоянии от 1 до 3 метров от границы земельного участка, уклон крыши у такого строения (сооружения) должен быть направлен в противоположную сторону от границы земельного участка.  2. Размещение строений или сооружений вспомогательного использования вдоль границ смежного земельного участка на расстоянии до 3 метров, допускается не более чем на 50 % длины этой границы.  3. До границы соседнего участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее: от стволов высокорослых деревьев - 4 м; средне рослых - 2 м; от кустарника - 1 м.  4. Помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.  5. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улицы не допускается.  6. Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома, хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.  7. Требования к ограждению земельных участков:  со стороны улиц ограждение должно быть прозрачным (решетчатым, сетчатым, не глухим);  характер ограждения со стороны проезжей части и его высота должен быть единообразным на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы;  высота ограждения должна быть не более 2 м;  при ограждении внутренних границ земельных участков допускается устройство ограждений из живой изгороди, стальной сетки, гладкой проволоки или решетчатый не глухой забор. |
| Для ведения личного подсобного хозяйства (код 2.2) | Индивидуальный жилой дом |
| Блокированная жилая застройка (код 2.3) | Жилой дом блокированной застройки (до 10 блок-секций) | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  Минимальный размер земельного участка – 20 м.  Максимальная площадь земельного участка - 600 кв.м. (включая площадь застройки)  Минимальная площадь земельного участка - 400 кв.м. (включая площадь застройки).  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  - от красной линии улиц - 3 м,  - от красной линии однополосных проездов - 3 м.  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.  Минимальное расстояние от границы земельного участка до: основного строения:  - со стороны земельных участков смежных блок-секций – 0 м,  - со стороны иных смежных земельных участков – 3 м;  постройки для содержания скота и птицы – 4 м;  хозяйственных и прочих строений – 1 м;  отдельно стоящего гаража – 1 м.  В случае, если строение вспомогательного использования пристроено к основному строению либо сблокировано с основным строением, минимальное расстояние от границы земельного участка до такого строения – 3 м.  **Предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений сооружений:**  Максимальное количество этажей – 3 (включая подземный, подвальный, цокольный, технический, мансардный).  Максимальная высота строений и сооружений вспомогательного использования, при размещении их на расстоянии от 1 до 3 метров от границ земельного участка – 3 метра.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка:** 30%.  **Иные показатели:**  1. В случае, если строение или сооружение вспомогательного использования размещено на расстоянии от 1 до 3 метров от границы земельного участка, уклон крыши у такого строения (сооружения) должен быть направлен в противоположную сторону от границы земельного участка.  2. Размещение строений или сооружений вспомогательного использования вдоль границ смежного земельного участка на расстоянии до 3 метров, допускается не более чем на 50 % длины этой границы.  3. До границы соседнего участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее: от стволов высокорослых деревьев - 4 м; средне рослых - 2 м; от кустарника - 1 м.  4. Помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.  5. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улицы не допускается.  6. Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома, хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.  7. Требования к ограждению земельных участков:  со стороны улиц ограждение должно быть прозрачным (решетчатым, сетчатым, не глухим);  характер ограждения со стороны проезжей части и его высота должен быть единообразным на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы;  высота ограждения должна быть не более 2 м;  при ограждении внутренних границ земельных участков допускается устройство ограждений из живой изгороди, стальной сетки, гладкой проволоки или решетчатый не глухой забор. |
| Социальное обслуживание (код 3.2) | Почтовое отделение; | **Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  Минимальный размер земельного участка – 30 метров.  Минимальная площадь земельного участка – 900 кв.м.  Максимальная площадь земельного участка – 30000 кв. м  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:** 5 метров.  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.  **Предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений сооружений:**  Максимальное количество этажей – 3 эт.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка:** 50%.  **Иные показатели:**  Общая площадь поликлиники не более 600 кв.м. |
| Здравоохранение (код 3.4) | Аптека;  Пункт первой медицинской помощи;  Поликлиника;  Фельдшерско-акушерский пункт |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1) | Детский сад;  Иные объекты дошкольного воспитания |
| Культурное развитие (код 3.6) | Библиотека;  Клуб;  Дом культуры |
| Спорт (код 5.1) | Спортплощадка;  Спортзал;  Теннисный корт |
| Магазины (код 4.4) | Магазин | **Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  Минимальный размер земельного участка – 20 метров.  Минимальная площадь земельного участка – 400 кв.м.  Максимальная площадь земельного участка – 1000 кв.м.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  - от красной линии улиц - 3 м,  - от красной линии однополосных проездов - 3 м,  - от границы земельного участка - 3 м.  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.  **Предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений сооружений:**  Максимальное количество этажей – 2 эт.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка:** 60%.  **Иные показатели:**  Общая площадь магазина не более 150 кв.м. |
| Обеспечение внутреннего правопорядка (код 8.3.) | Пункт полиции;  Отдел внутренних дел | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры для земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению. |
| Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0) | Автомобильные дороги и пешеходные тротуары в границах населенных пунктов, пешеходные переходы, парки, скверы, площади, бульвары | Действие градостроительного регламента не распространяется |
| **Условно разрешенные** | | |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1) | Многоквартирный жилой дом | **Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  Минимальный размер земельного участка – 25 м.  Минимальная площадь земельного участка – 625 кв.м.  Максимальная площадь земельного участка – 5000 кв.м.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:** 5 м.  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.  **Предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений сооружений:**  Максимальное количество этажей – 3 (включая подземный, подвальный, цокольный, технический, мансардный).  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка:** 30%.  **Иные показатели:**  Предприятия обслуживания, перечисленные в основных видах разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства могут размещаться в первых этажах выходящих на улицы многоквартирных жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что входы располагаются со стороны улицы. |
| Коммунальное обслуживание (код 3.1) | Противопожарные водоемы и резервуары;  Трансформатор;  Стоянка легковых автомобилей;  Площадки для мусоросборников | **Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  Минимальный размер земельного участка – 2 метра.  Минимальная площадь земельного участка – 10 кв.м.  Минимальная площадь земельного участка для размещения объектов инженерно-технического обеспечения – 4 кв.м.  Максимальная площадь земельного участка – 1000 кв.м.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:** 3 м.  Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) для объектов инженерно-технического обеспечения зданий, сооружений - 0 м.  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.  **Предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений сооружений:**  Максимальное количество этажей – 1 эт.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка:** 70%.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка для размещения объектов инженерно-технического обеспечения зданий, сооружений – 100%.  **Иные показатели:**  Расстояние от зданий и сооружений предприятий (независимо от степени их огнестойкости) до границ лесного массива хвойных пород должно составлять не менее 50 метров, лиственных пород – не менее 20 метров. |
| Объекты гаражного назначения (код 2.7.1) | Отдельно стоящий гараж,  Пристроенный гараж | **Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  **Для магазинов:**  Минимальный размер земельного участка – 23 метра.  Минимальная площадь земельного участка – 500 кв.м.  Максимальная площадь земельного участка – 2500 кв.м.  **Для объектов общественного питания:**  Минимальный размер земельного участка – 20 метров.  Минимальная площадь земельного участка – 400 кв.м.  Максимальная площадь земельного участка – 3000 кв.м.  **Для объектов гаражного назначения:**  Минимальный размер земельного участка – 10 метров.  Минимальная площадь земельного участка – 100 кв.м.  Максимальная площадь земельного участка – 500 кв.м.  **Для иных объектов:**  Минимальный размер земельного участка – 20 метров.  Минимальная площадь земельного участка – 400 кв.м.  Максимальная площадь земельного участка – 1000 кв.м.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  - от красной линии улиц - 3 м,  - от красной линии однополосных проездов - 3 м,  - от границы земельного участка - 3 м.  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.  **Предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений сооружений:**  Максимальное количество этажей – 3 эт.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка:** 60%.  **Иные показатели:**  Общая площадь магазина не более 500 кв.м.  Общая площадь кафе, закусочной, столовой не более 400 кв.м. |
| Бытовое обслуживание (код 3.3) | Пошивочное ателье;  Мастерская мелкого ремонта;  Парикмахерская и иные объекты обслуживания; |
| Магазины (код 4.4) | Торговый киоск;  Торговый павильон;  Магазин |
| Общественное питание (код 4.6) | Кафе;  Закусочная;  Столовая |
| Обслуживание автотранспорта (код 4.9) | Гараж;  Стоянка (парковка) |
| **Вспомогательные** | | |
| В соответствии с основными и условно разрешенными видами использования | Спортивная площадка;  Детская площадка;  Гараж;  Индивидуальная баня;  Индивидуальный колодец;  Индивидуальная водозаборная скважина;  Подсобное сооружение;  Вспомогательное сооружение;  Сети инженерно-технического обслуживания | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры для земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению. |

**Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства**

**Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохранных зонах водных объектов запрещаются**:

- использование сточных вод для удобрения почв;

- размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;

- осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

- движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

В границах прибрежных защитных полос наряду с указанными выше ограничениями запрещаются:

1) распашка земель;

2) размещение отвалов размываемых грунтов;

3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

В границах водоохранных зон допускаются:

проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

**Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах зоны санитарной охраны источников водоснабжения.**

На территории первого пояса запрещается:

- посадка высокоствольных деревьев;

- все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения;

- размещение жилых и общественных зданий, проживание людей;

- выпуск в поверхностные источники сточных вод, купание, водопой и выпас скота, стирка белья, рыбная ловля, применение ядохимикатов, удобрений и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды.

На территории первого пояса здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса зоны санитарной охраны с учетом санитарного режима на территории второго пояса. В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса при их вывозе.

Допускаются рубки ухода и санитарные рубки леса.

На территории второго и третьего пояса зоны санитарной охраны поверхностных источников водоснабжения запрещается:

- отведение сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод;

- загрязнение территории нечистотами, мусором, навозом, промышленными отходами и др.;

- размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей, шламохранилищ и других объектов, которые могут вызвать химические загрязнения источников водоснабжения;

- размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, земледельческих полей орошения, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, которые могут вызвать микробные загрязнения источников водоснабжения;

- применение удобрений и ядохимикатов;

- добыча песка и гравия из водотока или водоема, а также дноуглубительные работы;

- расположение стойбищ и выпаса скота, а также другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения;

- на территории третьего пояса рубка леса главного пользования и реконструкции. Допускаются только рубки ухода и санитарные рубки леса.

В пределах второго пояса зоны санитарной охраны поверхностного источника водоснабжения допускаются: птицеразведение, стирка белья, купание, туризм, водный спорт, устройство пляжей и рыбная ловля в установленных местах при обеспечении специального режима, согласованного с органами Роспотребнадзора.

**Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах охранных зон объектов электросетевого хозяйства.**

В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров.

В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

- строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

- горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;

- посадка и вырубка деревьев и кустарников;

- дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

- проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;

- проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

- земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);

- полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

- полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

**Ж-2 – зона застройки малоэтажными жилыми домами**

Зона предназначена для размещения и функционирования жилых домов, состоящих преимущественно из индивидуальных жилых домов, блокированных жилых домов (с количеством блок-секций не более десяти) с приквартирными земельными участками и малоэтажных многоквартирных домов, а также социальной инфраструктуры, обслуживающей население: объектов образования, воспитания, здравоохранения, физкультуры и спорта, культуры, связи, торговли и др.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельного участка** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные** | | |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1) | Многоквартирный жилой дом | **Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  Минимальный размер земельного участка – 25 м.  Минимальная площадь земельного участка – 625 кв.м.  Максимальная площадь земельного участка – 5000 кв.м.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:** 5 м.  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.  **Предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений сооружений:**  Максимальное количество этажей – 3 (включая подземный, подвальный, цокольный, технический, мансардный).  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка:** 30%**.**  **Иные показатели:**  Предприятия обслуживания, перечисленные в основных видах разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства могут размещаться в первых этажах выходящих на улицы многоквартирных жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что входы располагаются со стороны улицы. |
| Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1) | Индивидуальный жилой дом | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  Минимальный размер земельного участка, образуемого при разделе – 20 м.  Минимальный размер земельного участка, образуемого на основании документации по планировке территории – 25 м.  Максимальная площадь земельного участка - 3000 кв.м. (включая площадь застройки)  Минимальная площадь земельного участка - 400 кв.м. (включая площадь застройки).  Примечание: Значение предельных размеров земельных участков, в том числе их площади применяются только при разделе и образовании новых земельных участков и не учитываются при уточнении ранее учтенных границ земельных участков.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  - от красной линии улиц - 3 м,  - от красной линии однополосных проездов - 3 м,  - от границы земельного участка - 3 м.  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.  Минимальное расстояние от границы земельного участка до:  основного строения – 3 м;  постройки для содержания скота и птицы – 4 м;  хозяйственных и прочих строений – 1 м;  отдельно стоящего гаража – 1 м.  В случае, если строение вспомогательного использования пристроено к основному строению либо сблокировано с основным строением, минимальное расстояние от границы земельного участка до такого строения – 3 м.  **Предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений сооружений:**  Максимальное количество этажей – 3 (включая подземный, подвальный, цокольный, технический, мансардный).  Максимальная высота строений и сооружений вспомогательного использования, при размещении их на расстоянии от 1 до 3 метров от границ земельного участка – 3 метра.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка:** 50%.  Примечание:  1. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяется как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.  2. В процент застройки включается площадь занятая основным строением, а также всеми строениями и сооружениями вспомогательного использования.  **Иные показатели:**  1. В случае, если строение или сооружение вспомогательного использования размещено на расстоянии от 1 до 3 метров от границы земельного участка, уклон крыши у такого строения (сооружения) должен быть направлен в противоположную сторону от границы земельного участка.  2. Размещение строений или сооружений вспомогательного использования вдоль границ смежного земельного участка на расстоянии до 3 метров, допускается не более чем на 50 % длины этой границы.  3. До границы соседнего участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее: от стволов высокорослых деревьев - 4 м; средне рослых - 2 м; от кустарника - 1 м.  4. Помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.  5. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улицы не допускается.  6. Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома, хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.  7. Требования к ограждению земельных участков:  со стороны улиц ограждение должно быть прозрачным (решетчатым, сетчатым, не глухим);  характер ограждения со стороны проезжей части и его высота должен быть единообразным на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы;  высота ограждения должна быть не более 2 м;  при ограждении внутренних границ земельных участков допускается устройство ограждений из живой изгороди, стальной сетки, гладкой проволоки или решетчатый не глухой забор. |
| Блокированная жилая застройка (код 2.3) | Жилой дом блокированной застройки (до 10 блок-секций) | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  Минимальный размер земельного участка – 20 м.  Максимальная площадь земельного участка - 600 кв.м. (включая площадь застройки)  Минимальная площадь земельного участка - 400 кв.м. (включая площадь застройки).  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  - от красной линии улиц - 3 м,  - от красной линии однополосных проездов - 3 м.  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.  Минимальное расстояние от границы земельного участка до: основного строения:  - со стороны земельных участков смежных блок-секций – 0 м,  - со стороны иных смежных земельных участков – 3 м;  постройки для содержания скота и птицы – 4 м;  хозяйственных и прочих строений – 1 м;  отдельно стоящего гаража – 1 м.  В случае, если строение вспомогательного использования пристроено к основному строению либо сблокировано с основным строением, минимальное расстояние от границы земельного участка до такого строения – 3 м.  **Предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений сооружений:**  Максимальное количество этажей – 3 (включая подземный, подвальный, цокольный, технический, мансардный).  Максимальная высота строений и сооружений вспомогательного использования, при размещении их на расстоянии от 1 до 3 метров от границ земельного участка – 3 метра.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка:** 30%.  **Иные показатели:**  1. В случае, если строение или сооружение вспомогательного использования размещено на расстоянии от 1 до 3 метров от границы земельного участка, уклон крыши у такого строения (сооружения) должен быть направлен в противоположную сторону от границы земельного участка.  2. Размещение строений или сооружений вспомогательного использования вдоль границ смежного земельного участка на расстоянии до 3 метров, допускается не более чем на 50 % длины этой границы.  3. До границы соседнего участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее: от стволов высокорослых деревьев - 4 м; средне рослых - 2 м; от кустарника - 1 м.  4. Помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.  5. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улицы не допускается.  6. Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома, хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.  7. Требования к ограждению земельных участков:  со стороны улиц ограждение должно быть прозрачным (решетчатым, сетчатым, не глухим);  характер ограждения со стороны проезжей части и его высота должен быть единообразным на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы;  высота ограждения должна быть не более 2 м;  при ограждении внутренних границ земельных участков допускается устройство ограждений из живой изгороди, стальной сетки, гладкой проволоки или решетчатый не глухой забор. |
| Социальное обслуживание (код 3.2) | Почтовое отделение; | **Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  Минимальный размер земельного участка – 30 метров.  Минимальная площадь земельного участка – 900 кв.м.  Максимальная площадь земельного участка – 30000 кв. м  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:** 5 метров.  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.  **Предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений сооружений:**  Максимальное количество этажей – 3 эт.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка:** 50%.  **Иные показатели:**  Общая площадь поликлиники не более 600 кв.м. |
| Здравоохранение (код 3.4) | Аптека;  Пункт первой медицинской помощи;  Поликлиника;  Фельдшерско-акушерский пункт |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1) | Детский сад;  Иные объекты дошкольного воспитания |
| Культурное развитие (код 3.6) | Библиотека;  Клуб;  Дом культуры |
| Спорт (код 5.1) | Спортплощадка;  Спортзал;  Теннисный корт |
| Магазины (код 4.4) | Магазин | **Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  Минимальный размер земельного участка – 20 метров.  Минимальная площадь земельного участка – 400 кв.м.  Максимальная площадь земельного участка – 1000 кв.м.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  - от красной линии улиц - 3 м,  - от красной линии однополосных проездов - 3 м,  - от границы земельного участка - 3 м.  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.  **Предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений сооружений:**  Максимальное количество этажей – 2 эт.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка:** 60%.  **Иные показатели:**  Общая площадь магазина не более 150 кв.м. |
| Обеспечение внутреннего правопорядка (код 8.3.) | Пункт полиции;  Отдел внутренних дел | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры для земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению. |
| Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0) | Автомобильные дороги и пешеходные тротуары в границах населенных пунктов, пешеходные переходы, парки, скверы, площади, бульвары | Действие градостроительного регламента не распространяется |
| **Условно разрешенные** | | |
| Коммунальное обслуживание (код 3.1) | Противопожарные водоемы и резервуары;  Трансформатор;  Стоянка легковых автомобилей;  Площадки для мусоросборников | **Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  Минимальный размер земельного участка – 2 метра.  Минимальная площадь земельного участка – 10 кв.м.  Минимальная площадь земельного участка для размещения объектов инженерно-технического обеспечения – 4 кв.м.  Максимальная площадь земельного участка – 1000 кв.м.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:** 3 м.  Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) для объектов инженерно-технического обеспечения зданий, сооружений - 0 м.  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.  **Предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений сооружений:**  Максимальное количество этажей – 1 эт.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка:** 70%.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка для размещения объектов инженерно-технического обеспечения зданий, сооружений – 100%.  **Иные показатели:**  Расстояние от зданий и сооружений предприятий (независимо от степени их огнестойкости) до границ лесного массива хвойных пород должно составлять не менее 50 метров, лиственных пород – не менее 20 метров. |
| Объекты гаражного назначения (код 2.7.1) | Отдельно стоящий гараж,  Пристроенный гараж | **Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  **Для магазинов:**  Минимальный размер земельного участка – 23 метра.  Минимальная площадь земельного участка – 500 кв.м.  Максимальная площадь земельного участка – 2500 кв.м.  **Для объектов общественного питания:**  Минимальный размер земельного участка – 20 метров.  Минимальная площадь земельного участка – 400 кв.м.  Максимальная площадь земельного участка – 3000 кв.м.  **Для объектов гаражного назначения:**  Минимальный размер земельного участка – 10 метров.  Минимальная площадь земельного участка – 100 кв.м.  Максимальная площадь земельного участка – 500 кв.м.  **Для иных объектов:**  Минимальный размер земельного участка – 20 метров.  Минимальная площадь земельного участка – 400 кв.м.  Максимальная площадь земельного участка – 1000 кв.м.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  - от красной линии улиц - 3 м,  - от красной линии однополосных проездов - 3 м,  - от границы земельного участка - 3 м.  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.  **Предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений сооружений:**  Максимальное количество этажей – 3 эт.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка:** 60%.  **Иные показатели:**  Общая площадь магазина не более 500 кв.м.  Общая площадь кафе, закусочной, столовой не более 400 кв.м. |
| Бытовое обслуживание (код 3.3) | Пошивочное ателье;  Мастерская мелкого ремонта;  Парикмахерская и иные объекты обслуживания; |
| Магазины (код 4.4) | Торговый киоск;  Торговый павильон;  Магазин |
| Общественное питание (код 4.6) | Кафе;  Закусочная;  Столовая |
| Обслуживание автотранспорта (код 4.9) | Гараж;  Стоянка (парковка) |
| Обеспечение внутреннего правопорядка (код 8.3) | Пожарное депо | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры для земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению. |
| **Вспомогательные** | | |
| В соответствии с основными и условно разрешенными видами использования | Спортивная площадка;  Детская площадка;  Гараж;  Индивидуальная баня;  Индивидуальный колодец;  Индивидуальная водозаборная скважина;  Подсобное сооружение;  Вспомогательное сооружение;  Сети инженерно-технического обслуживания | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры для земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению. |

**Общественно-деловые зоны**

##### ОД - 1 – общественная зона объектов социального назначения

Зона предназначена для размещения и функционирования объектов образования, здравоохранения, физической культуры и спорта, культуры, реконструкции эксплуатируемых жилых домов, объектов торговли и общественного питания.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельного участка** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные** | | |
| Социальное обслуживание (код 3.2) | Почтовое отделение;  Детский дом | **Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  Минимальный размер земельного участка – 30 метров.  Минимальная площадь земельного участка – 900 кв.м.  Максимальная площадь земельного участка – 30000 кв. м  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:** 5 метров.  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.  **Предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений сооружений:**  Максимальное количество этажей – 3 эт.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка:** 50%. |
| Здравоохранение (код 3.4) | Аптека;  Пункт первой медицинской помощи;  Поликлиника;  Фельдшерско-акушерский пункт;  Больница;  Медико-реабилитационные и коррекционные учреждения для детей |
| Образование и просвещение (код 3.5) | Объект дошкольного образования;  Детский сад;  Начальная школа;  Средняя школа;  Музыкальная школа;  Спортивная школа;  Среднее специальное учебное заведение;  Профессионально-техническое училище |
| Культурное развитие (код 3.6) | Библиотека;  Архив;  Клуб;  Дом культуры;  Музей;  Выставочный зал;  Театр;  Концертный зал |
| Спорт (код 5.1) | Спортзал;  Зал рекреации;  Бассейн;  Стадион;  Спортклуб;  Спорткомплекс |
| Общественное управление (код 3.8) | Здания органов государственной власти, органов местного самоуправления | **Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  Минимальный размер земельного участка – 20 метров.  Минимальная площадь земельного участка – 400 кв.м.  Максимальная площадь земельного участка – 2000 кв.м.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  - от красной линии улиц - 3 м,  - от красной линии однополосных проездов - 3 м,  - от границы земельного участка - 3 м.  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.  **Предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений сооружений:**  Максимальное количество этажей – 2 эт.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка:** 60%. |
| Магазины (код 4.4) | Торговый киоск;  Торговый павильон;  Магазин |
| Для ведения личного подсобного хозяйства (код 2.2) | Индивидуальный жилой дом | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  Минимальный размер земельного участка, образуемого при разделе – 20 м.  Минимальный размер земельного участка, образуемого на основании документации по планировке территории – 25 м.  Максимальная площадь земельного участка - 15000 кв.м. (включая площадь застройки)  Минимальная площадь земельного участка - 600 кв.м. (включая площадь застройки).  Площадь земельных участков, бесплатно предоставляемых гражданам, имеющим трех и более детей:  - минимальная площадь земельного участка – 600 кв.м.;  - максимальная площадь земельного участка:  - для индивидуального жилищного строительства - 1500 кв.м.;  - для ведения личного подсобного хозяйства – 3000 кв.м.  Примечание: Значение предельных размеров земельных участков, в том числе их площади применяются только при разделе и образовании новых земельных участков и не учитываются при уточнении ранее учтенных границ земельных участков.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  - от красной линии улиц - 3 м,  - от красной линии однополосных проездов - 3 м,  - от границы земельного участка - 3 м.  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.  Минимальное расстояние от границы земельного участка до:  основного строения – 3 м;  постройки для содержания скота и птицы – 4 м;  хозяйственных и прочих строений – 1 м;  отдельно стоящего гаража – 1 м.  В случае, если строение вспомогательного использования пристроено к основному строению либо сблокировано с основным строением, минимальное расстояние от границы земельного участка до такого строения – 3 м.  **Предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений сооружений:**  Максимальное количество этажей – 3 (включая подземный, подвальный, цокольный, технический, мансардный).  Максимальная высота строений и сооружений вспомогательного использования, при размещении их на расстоянии от 1 до 3 метров от границ земельного участка – 3 метра.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка:** 50%.  Примечание:  1. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяется как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.  2. В процент застройки включается площадь занятая основным строением, а также всеми строениями и сооружениями вспомогательного использования.  **Иные показатели:**  1. В случае, если строение или сооружение вспомогательного использования размещено на расстоянии от 1 до 3 метров от границы земельного участка, уклон крыши у такого строения (сооружения) должен быть направлен в противоположную сторону от границы земельного участка.  2. Размещение строений или сооружений вспомогательного использования вдоль границ смежного земельного участка на расстоянии до 3 метров, допускается не более чем на 50 % длины этой границы.  3. До границы соседнего участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее: от стволов высокорослых деревьев - 4 м; средне рослых - 2 м; от кустарника - 1 м.  4. Помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.  5. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улицы не допускается.  6. Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома, хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.  7. Требования к ограждению земельных участков:  со стороны улиц ограждение должно быть прозрачным (решетчатым, сетчатым, не глухим);  характер ограждения со стороны проезжей части и его высота должен быть единообразным на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы;  высота ограждения должна быть не более 2 м;  при ограждении внутренних границ земельных участков допускается устройство ограждений из живой изгороди, стальной сетки, гладкой проволоки или решетчатый не глухой забор. |
| Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0) | Автомобильные дороги и пешеходные тротуары в границах населенных пунктов, пешеходные переходы, парки, скверы, площади, бульвары | Действие градостроительного регламента не распространяется |
| **Условно разрешенные** | | |
| Коммунальное обслуживание (код 3.1) | Противопожарные водоемы и резервуары;  Трансформатор;  Отопительная котельная;  Стоянка легковых автомобилей | **Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  Минимальный размер земельного участка – 2 метра.  Минимальная площадь земельного участка – 10 кв.м.  Минимальная площадь земельного участка для размещения объектов инженерно-технического обеспечения – 4 кв.м.  Максимальная площадь земельного участка – 5000 кв.м.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:** 3 м.  Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) для объектов инженерно-технического обеспечения зданий, сооружений - 0 м.  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.  **Предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений сооружений:**  Максимальное количество этажей – 2 эт.  Предельная высота определяется технологическими требованиями.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка:** 70%.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка для размещения объектов инженерно-технического обеспечения зданий, сооружений – 100.%  **Иные показатели:**  Расстояние от зданий и сооружений предприятий (независимо от степени их огнестойкости) до границ лесного массива хвойных пород должно составлять не менее 50 метров, лиственных пород – не менее 20 метров. |
| Обслуживание автотранспорта (код 4.9) | Гараж;  Стоянка (парковка) | **Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  Минимальный размер земельного участка – 20 метров.  Минимальная площадь земельного участка – 400 кв.м.  Максимальная площадь земельного участка – 1000 кв. м  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:** 3 метра.  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.  **Предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений сооружений:**  Максимальное количество этажей – 2 эт.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка:** 85%. |
| **Вспомогательные** | | |
| В соответствии с основными и условно разрешенными видами использования | Противопожарные водоемы и резервуары;  Встроенные в здания гаражи;  Парковки | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры для земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению. |

##### ОД - 2 - общественно-деловая зона

Зона предназначена для размещения и функционирования объектов образования, здравоохранения, физической культуры и спорта, культуры, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, иной коммерческой деятельности; кредитно-финансовых учреждений; юридических и общественных организаций; объектов связи и отправления культа; зданий органов управления; реконструкции эксплуатируемых жилых домов, объектов торговли и общественного питания.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельного участка** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные** | | |
| Социальное обслуживание (код 3.2) | Почтовое отделение;  Детский дом | **Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  Минимальный размер земельного участка – 30 метров.  Минимальная площадь земельного участка – 900 кв.м.  Максимальная площадь земельного участка – 30000 кв. м  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:** 5 метров.  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.  **Предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений сооружений:**  Максимальное количество этажей – 3 эт.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка:** 50%. |
| Здравоохранение (код 3.4) | Аптека;  Пункт первой медицинской помощи;  Поликлиника;  Фельдшерско-акушерский пункт;  Больница;  Медико-реабилитационные и коррекционные учреждения для детей |
| Образование и просвещение (код 3.5) | Объект дошкольного образования;  Детский сад;  Начальная школа;  Средняя школа;  Музыкальная школа;  Спортивная школа;  Среднее специальное учебное заведение;  Профессионально-техническое училище |
| Культурное развитие (код 3.6) | Библиотека;  Архив;  Клуб;  Дом культуры;  Музей;  Выставочный зал;  Театр;  Концертный зал |
| Спорт (код 5.1) | Спортзал;  Зал рекреации;  Бассейн;  Стадион;  Спортклуб;  Спорткомплекс |
| Бытовое обслуживание (код 3.3) | Пошивочное ателье;  Мастерская мелкого ремонта;  Парикмахерская и иные объекты обслуживания;  Приемный пункт прачечных и химчисток;  Прачечная самообслуживания;  Общественный туалет | **Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  **Для магазинов:**  Минимальный размер земельного участка – 23 метра.  Минимальная площадь земельного участка – 500 кв.м.  Максимальная площадь земельного участка – 3000 кв.м.  **Для объектов общественного питания:**  Минимальный размер земельного участка – 20 метров.  Минимальная площадь земельного участка – 400 кв.м.  Максимальная площадь земельного участка – 3000 кв.м.  **Для иных объектов:**  Минимальный размер земельного участка – 20 метров.  Минимальная площадь земельного участка – 400 кв.м.  Максимальная площадь земельного участка – 2000 кв.м.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  - от красной линии улиц - 3 м,  - от красной линии однополосных проездов - 3 м,  - от границы земельного участка - 3 м.  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.  **Предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений сооружений:**  Максимальное количество этажей – 3 эт.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка:** 60%. |
| Амбулаторное ветеринарное обслуживание (код 3.10.1) | Ветеринарная лечебница |
| Общественное управление (код 3.8) | Здания органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов |
| Деловое управление (код 4.1) | Офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;  Издательства и редакционные офисы;  Нотариальная контора |
| Магазины (код 4.4) | Торговый киоск;  Торговый павильон;  Магазин |
| Банковская и страховая деятельность (код 4.5) | Отделение банка;  Здание страховой организации |
| Общественное питание (код 4.6) | Кафе;  Закусочная;  Столовая;  Ресторан;  Бар |
| Гостиничное обслуживание (код 4.7) | Гостиница;  Центр обслуживания туристов |
| Развлечения (код 4.8) | Развлекательный комплекс |
| Обеспечение внутреннего правопорядка (код 8.3) | Пункт полиции;  Отдел внутренних дел | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры для земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению. |
| Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0) | Автомобильные дороги и пешеходные тротуары в границах населенных пунктов, пешеходные переходы, парки, скверы, площади, бульвары | Действие градостроительного регламента не распространяется |
| **Условно разрешенные** | | |
| Коммунальное обслуживание (код 3.1) | Противопожарные водоемы и резервуары;  Трансформатор;  Отопительная котельная;  Стоянка легковых автомобилей | **Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  Минимальный размер земельного участка – 2 метра.  Минимальная площадь земельного участка – 10 кв.м.  Минимальная площадь земельного участка для размещения объектов инженерно-технического обеспечения – 4 кв.м.  Максимальная площадь земельного участка – 5000 кв.м.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:** 3 м.  Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) для объектов инженерно-технического обеспечения зданий, сооружений - 0 м.  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.  **Предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений сооружений:**  Максимальное количество этажей – 2 эт.  Предельная высота определяется технологическими требованиями.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка:** 70%.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка для размещения объектов инженерно-технического обеспечения зданий, сооружений – 100%.  **Иные показатели:**  Газораспределительные станции и газонаполнительные станции должны размещаться за пределами населенных пунктов, а также их резервных территорий.  Расстояние от зданий и сооружений предприятий (независимо от степени их огнестойкости) до границ лесного массива хвойных пород должно составлять не менее 50 метров, лиственных пород – не менее 20 метров. |
| Связь (код 6.8) | Базовые станции сотовой, радиорелейной и спутниковой связи, иные сооружения связи |
| Обслуживание автотранспорта (код 4.9) | Гараж;  Стоянка (парковка) | **Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  Минимальный размер земельного участка – 20 метров.  Минимальная площадь земельного участка – 400 кв.м.  Максимальная площадь земельного участка – 1000 кв. м  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:** 3 метра.  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.  **Предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений сооружений:**  Максимальное количество этажей – 2 эт.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка:** 85%. |
| Обеспечение внутреннего правопорядка (код 8.3.) | Пожарное депо | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры для земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению. |
| **Вспомогательные** | | |
| В соответствии с основными и условно разрешенными видами использования | Противопожарные водоемы и резервуары;  Встроенные в здания гаражи;  Парковки | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры для земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению. |

**Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства**

**Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах охранных зон объектов электросетевого хозяйства.**

В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров.

В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

- строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

- горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;

- посадка и вырубка деревьев и кустарников;

- дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

- проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;

- проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

- земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);

- полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

- полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

##### Производственные зоны

**П-1 - зона размещения производственных объектов V класса опасности**

Зона предназначена для размещения и функционирования промышленных предприятий, производственных баз коммунального хозяйства и торговли, объектов дорожного сервиса, складских объектов, имеющих V класс опасности по санитарной классификации СанПиН 2.2.1/2.1.1. 1200-03.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельного участка** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные** | | |
| Легкая промышленность (код 6.3) | Объекты по производству керамических товаров и товаров повседневного спроса | **Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  Минимальный размер земельного участка – 25 метров.  Минимальная площадь земельного участка – 625 кв.м.  Максимальная площадь земельного участка – 10000 кв. м  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:** 3 метра.  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.  **Предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений сооружений:**  Максимальное количество этажей – 2 эт.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка:** 80%. |
| Пищевая промышленность (код 6.4) | Объекты пищевой промышленности по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение) |
| Коммунальное обслуживание (код 3.1) | Противопожарные водоемы и резервуары;  Водонапорная башня;  Водозаборная скважина;  Трансформатор;  Жилищно-эксплуатационная служба;  Аварийно-диспетчерская служба;  Отопительная котельная;  Стоянка легковых автомобилей;  Насосная станция;  Производственные базы коммунальных предприятий | **Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  Минимальный размер земельного участка – 2 метра.  Минимальная площадь земельного участка – 10 кв.м.  Минимальная площадь земельного участка для размещения объектов инженерно-технического обеспечения – 4 кв.м.  Максимальная площадь земельного участка – 5000 кв.м.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:** 3 м.  Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) для объектов инженерно-технического обеспечения зданий, сооружений - 0 м.  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.  **Предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений сооружений:**  Максимальное количество этажей – 2 эт.  Предельная высота определяется технологическими требованиями.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка:** 70%.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка для размещения объектов инженерно-технического обеспечения зданий, сооружений – 100%. |
| Связь (код 6.8) | Объекты связи, радиовещания, телевидения;  Антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи |
| Гостиничное обслуживание (код 4.7) | Мотель | **Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  Минимальный размер земельного участка – 20 метров.  Минимальная площадь земельного участка – 400 кв.м.  Максимальная площадь земельного участка – 4000 кв. м  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:** 3 метра.  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.  **Предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений сооружений:**  Максимальное количество этажей – 2 эт.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка:** 85%. |
| Обслуживание автотранспорта (код 4.9) | Гараж для легкого автотранспорта;  Стоянка (парковка) |
| Объекты придорожного сервиса (код 4.9.1) | АЗС;  Станции технического обслуживания;  Шиномонтаж;  Автосервис;  Магазин;  Придорожное кафе;  Автомойка;  Мотель |
| Спорт (код 5.1) | Автодром;  Мотодром | **Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  Минимальный размер земельного участка – 30 метров.  Минимальная площадь земельного участка – 900 кв.м.  Максимальная площадь земельного участка – 10000 кв. м  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:** 3 метра.  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.  **Предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений сооружений:**  Максимальное количество этажей – 3 эт.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка:** 50%. |
| Пищевая промышленность (код 6.4) | Объекты пищевой промышленности по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение) | **Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  Минимальный размер земельного участка – 25 метров.  Минимальная площадь земельного участка – 625 кв.м.  Максимальная площадь земельного участка – 10000 кв. м  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:** 3 метра.  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.  **Предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений сооружений:**  Максимальное количество этажей – 2 эт.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка:** 80%. |
| Склады (код 6.9) | Промышленная база;  Склад;  Элеватор |
| Автомобильный транспорт (код 7.2) | Автостанция |
| Заготовка древесины (код 10.1)  (Рубка лесных насаждений, выросших в природных условиях, в том числе гражданами для собственных нужд, частичная переработка, хранение и вывоз древесины, создание лесных дорог, размещение сооружений, необходимых для обработки и хранения древесины (лесных складов, лесопилен) | ---- | **Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  Минимальный размер земельного участка – 25 метров.  Минимальная площадь земельного участка – 625 кв.м.  Максимальная площадь земельного участка – 200000 кв. м |
| Обеспечение внутреннего правопорядка (код 8.3) | Спасательная станция;  Пожарное депо | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры для земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению. |
| Специальная деятельность (код 12.2) | Мусоронакопительные пункты для сбора и дальнейшей транспортировки отходов на мусороперерабатывающие заводы |
| **Условно разрешенные** | | |
| Бытовое обслуживание (код 3.3) | Прачечная | **Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  Минимальный размер земельного участка – 20 метров.  Минимальная площадь земельного участка – 400 кв.м.  Максимальная площадь земельного участка – 3000 кв.м.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  - от красной линии улиц - 3 м,  - от красной линии однополосных проездов - 3 м,  - от границы земельного участка - 3 м.  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.  **Предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений сооружений:**  Максимальное количество этажей – 3 эт.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка:** 60%. |
| Магазины (код 4.4) | Магазин |
| Спорт (код 5.1) | Спортзал;  Спортплощадка;  Зал рекреации |
| **Вспомогательные** | | |
| В соответствии с основными и условно разрешенными видами использования | Противопожарные водоемы и резервуары;  Встроенные в здания гаражи;  Отдельно стоящие гаражи;  Открытые стоянки легковых автомобилей;  Нежилые здания для дежурного аварийного персонала и охраны предприятия;  Столовая;  Буфет;  Пункт первой медицинской помощи | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры для земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению |

**Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства**

**Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохранных зонах водных объектов запрещаются**:

- использование сточных вод для удобрения почв;

- размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;

- осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

- движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

В границах прибрежных защитных полос наряду с указанными выше ограничениями запрещаются:

1) распашка земель;

2) размещение отвалов размываемых грунтов;

3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

В границах водоохранных зон допускаются:

проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

**Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах зоны санитарной охраны источников водоснабжения.**

На территории первого пояса запрещается:

- посадка высокоствольных деревьев;

- все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения;

- размещение жилых и общественных зданий, проживание людей;

- выпуск в поверхностные источники сточных вод, купание, водопой и выпас скота, стирка белья, рыбная ловля, применение ядохимикатов, удобрений и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды.

На территории первого пояса здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса зоны санитарной охраны с учетом санитарного режима на территории второго пояса. В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса при их вывозе.

Допускаются рубки ухода и санитарные рубки леса.

На территории второго и третьего пояса зоны санитарной охраны поверхностных источников водоснабжения запрещается:

- отведение сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод;

- загрязнение территории нечистотами, мусором, навозом, промышленными отходами и др.;

- размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей, шламохранилищ и других объектов, которые могут вызвать химические загрязнения источников водоснабжения;

- размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, земледельческих полей орошения, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, которые могут вызвать микробные загрязнения источников водоснабжения;

- применение удобрений и ядохимикатов;

- добыча песка и гравия из водотока или водоема, а также дноуглубительные работы;

- расположение стойбищ и выпаса скота, а также другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения;

- на территории третьего пояса рубка леса главного пользования и реконструкции. Допускаются только рубки ухода и санитарные рубки леса.

В пределах второго пояса зоны санитарной охраны поверхностного источника водоснабжения допускаются: птицеразведение, стирка белья, купание, туризм, водный спорт, устройство пляжей и рыбная ловля в установленных местах при обеспечении специального режима, согласованного с органами Роспотребнадзора.

**Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах охранных зон объектов электросетевого хозяйства.**

В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров.

В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

- строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

- горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;

- посадка и вырубка деревьев и кустарников;

- дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

- проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;

- проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

- земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);

- полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

- полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

**Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных на затопляемых и подтопляемых территориях (п. Набережный) установлены следующие ограничения:**

- запрещается строительство нового жилья, садовых и дачных строений, объектов производственного и социального назначения, транспортной и энергетической инфраструктуры;

- реконструкция существующих объектов возможна с учетом проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в соответствии с требованиями действующего законодательства.

**П-2 - зона размещения производственных объектов IV класса опасности**

Зона предназначена для размещения и функционирования промышленных предприятий, производственных баз коммунального хозяйства и торговли, объектов дорожного сервиса, складских объектов, имеющих V класс опасности по санитарной классификации СанПиН 2.2.1/2.1.1. 1200-03.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельного участка** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные** | | |
| Легкая промышленность (код 6.3) | Объекты по производству керамических товаров и товаров повседневного спроса | **Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  Минимальный размер земельного участка – 25 метров.  Минимальная площадь земельного участка – 625 кв.м.  Максимальная площадь земельного участка – 10000 кв. м  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:** 3 метра.  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.  **Предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений сооружений:**  Максимальное количество этажей – 2 эт.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка:** 80%. |
| Пищевая промышленность (код 6.4) | Объекты пищевой промышленности по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение) |
| Коммунальное обслуживание (код 3.1) | Противопожарные водоемы и резервуары;  Водонапорная башня;  Водозаборная скважина;  Трансформатор;  Жилищно-эксплуатационная служба;  Аварийно-диспетчерская служба;  Отопительная котельная;  Стоянка легковых автомобилей;  Насосная станция;  Производственные базы коммунальных предприятий | **Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  Минимальный размер земельного участка – 2 метра.  Минимальная площадь земельного участка – 10 кв.м.  Минимальная площадь земельного участка для размещения объектов инженерно-технического обеспечения – 4 кв.м.  Максимальная площадь земельного участка – 5000 кв.м.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:** 3 м.  Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) для объектов инженерно-технического обеспечения зданий, сооружений - 0 м.  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.  **Предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений сооружений:**  Максимальное количество этажей – 2 эт.  Предельная высота определяется технологическими требованиями.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка:** 70%.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка для размещения объектов инженерно-технического обеспечения зданий, сооружений – 100%. |
| Связь (код 6.8) | Объекты связи, радиовещания, телевидения;  Антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи |
| Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (код 1.15) | Здания, сооружения, используемые для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции | **Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  Минимальный размер земельного участка – 25 метров.  Минимальная площадь земельного участка – 625 кв.м.  Максимальная площадь земельного участка – 50000 кв. м  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:** 3 метра.  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.  **Предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений сооружений:**  Максимальное количество этажей – 2 эт.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка:** 80%. |
| Обеспечение сельскохозяйственного производства  (код 1.18) | Машинно-транспортные и ремонтные станции, Ангары и гаражи для сельскохозяйственной техники;  Амбары;  Водонапорные башни; Трансформаторные станции и иное техническое оборудование, используемое для ведения сельского хозяйства;  Тепличный комплекс |  |
| Животноводство (код 1.7) | Здания, сооружения, используемые для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции |  |
| Скотоводство (код классификатора 1.8) | здания и сооружения для разведения крупного рогатого скота и племенных животных |
| Объекты придорожного сервиса (код 4.9.1) | АЗС;  Станции технического обслуживания;  Шиномонтаж;  Автосервис;  Магазин;  Придорожное кафе;  Автомойка;  Мотель |
| Спорт (код 5.1) | Автодром;  Мотодром | **Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  Минимальный размер земельного участка – 30 метров.  Минимальная площадь земельного участка – 900 кв.м.  Максимальная площадь земельного участка – 10000 кв. м  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:** 3 метра.  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.  **Предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений сооружений:**  Максимальное количество этажей – 3 эт.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка:** 50%. |
| Пищевая промышленность (код 6.4) | Объекты пищевой промышленности по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение) | **Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  Минимальный размер земельного участка – 25 метров.  Минимальная площадь земельного участка – 625 кв.м.  Максимальная площадь земельного участка – 10000 кв. м  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:** 3 метра.  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.  **Предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений сооружений:**  Максимальное количество этажей – 2 эт.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка:** 80%. |
| Склады (код 6.9) | Промышленная база;  Склад;  Элеватор |
| Автомобильный транспорт (код 7.2) | Автостанция |
| Заготовка древесины (код 10.1)  (Рубка лесных насаждений, выросших в природных условиях, в том числе гражданами для собственных нужд, частичная переработка, хранение и вывоз древесины, создание лесных дорог, размещение сооружений, необходимых для обработки и хранения древесины (лесных складов, лесопилен) | ---- | **Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  Минимальный размер земельного участка – 25 метров.  Минимальная площадь земельного участка – 625 кв.м.  Максимальная площадь земельного участка – 200000 кв. м |
| Обеспечение внутреннего правопорядка (код 8.3) | Спасательная станция;  Пожарное депо | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры для земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению. |
| Специальная деятельность (код 12.2) | Мусоронакопительные пункты для сбора и дальнейшей транспортировки отходов на мусороперерабатывающие заводы |
| **Условно разрешенные** | | |
| Бытовое обслуживание (код 3.3) | Прачечная | **Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  Минимальный размер земельного участка – 20 метров.  Минимальная площадь земельного участка – 400 кв.м.  Максимальная площадь земельного участка – 3000 кв.м.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  - от красной линии улиц - 3 м,  - от красной линии однополосных проездов - 3 м,  - от границы земельного участка - 3 м.  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.  **Предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений сооружений:**  Максимальное количество этажей – 3 эт.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка:** 60%. |
| Магазины (код 4.4) | Магазин |
| Спорт (код 5.1) | Спортзал;  Спортплощадка;  Зал рекреации |
| **Вспомогательные** | | |
| В соответствии с основными и условно разрешенными видами использования | Противопожарные водоемы и резервуары;  Встроенные в здания гаражи;  Отдельно стоящие гаражи;  Открытые стоянки легковых автомобилей;  Нежилые здания для дежурного аварийного персонала и охраны предприятия;  Столовая;  Буфет;  Пункт первой медицинской помощи | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры для земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению |

**Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства**

**Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохранных зонах водных объектов запрещаются**:

- использование сточных вод для удобрения почв;

- размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;

- осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

- движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

В границах прибрежных защитных полос наряду с указанными выше ограничениями запрещаются:

1) распашка земель;

2) размещение отвалов размываемых грунтов;

3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

В границах водоохранных зон допускаются:

проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

**Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах зоны санитарной охраны источников водоснабжения.**

На территории первого пояса запрещается:

- посадка высокоствольных деревьев;

- все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения;

- размещение жилых и общественных зданий, проживание людей;

- выпуск в поверхностные источники сточных вод, купание, водопой и выпас скота, стирка белья, рыбная ловля, применение ядохимикатов, удобрений и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды.

На территории первого пояса здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса зоны санитарной охраны с учетом санитарного режима на территории второго пояса. В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса при их вывозе.

Допускаются рубки ухода и санитарные рубки леса.

На территории второго и третьего пояса зоны санитарной охраны поверхностных источников водоснабжения запрещается:

- отведение сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод;

- загрязнение территории нечистотами, мусором, навозом, промышленными отходами и др.;

- размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей, шламохранилищ и других объектов, которые могут вызвать химические загрязнения источников водоснабжения;

- размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, земледельческих полей орошения, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, которые могут вызвать микробные загрязнения источников водоснабжения;

- применение удобрений и ядохимикатов;

- добыча песка и гравия из водотока или водоема, а также дноуглубительные работы;

- расположение стойбищ и выпаса скота, а также другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения;

- на территории третьего пояса рубка леса главного пользования и реконструкции. Допускаются только рубки ухода и санитарные рубки леса.

В пределах второго пояса зоны санитарной охраны поверхностного источника водоснабжения допускаются: птицеразведение, стирка белья, купание, туризм, водный спорт, устройство пляжей и рыбная ловля в установленных местах при обеспечении специального режима, согласованного с органами Роспотребнадзора.

**Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах охранных зон объектов электросетевого хозяйства.**

В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров.

В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

- строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

- горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;

- посадка и вырубка деревьев и кустарников;

- дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

- проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;

- проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

- земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);

- полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

- полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

**Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных на затопляемых и подтопляемых территориях (п. Набережный) установлены следующие ограничения:**

- запрещается строительство нового жилья, садовых и дачных строений, объектов производственного и социального назначения, транспортной и энергетической инфраструктуры;

- реконструкция существующих объектов возможна с учетом проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в соответствии с требованиями действующего законодательства.

**Зоны инженерной и транспортной инфраструктур**

**ИТИ-1 – зона инженерного оборудования**

Зона предназначена для размещения и функционирования площадных объектов систем водоснабжения и канализации.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельного участка** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные** | | |
| Коммунальное обслуживание (код 3.1) | Противопожарные водоемы и резервуары;  Водонапорная башня;  Водозаборная скважина;  Трансформатор;  Жилищно-эксплуатационная служба;  Аварийно-диспетчерская служба;  Отопительная котельная;  Стоянка легковых автомобилей;  Насосная станция;  Канализационные очистные сооружения;  Канализационные насосные станции | **Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  Минимальный размер земельного участка – 2 метра.  Минимальная площадь земельного участка – 10 кв.м.  Минимальная площадь земельного участка для размещения объектов инженерно-технического обеспечения – 4 кв.м.  Максимальная площадь земельного участка – 5000 кв.м.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:** 3 м.  Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) для объектов инженерно-технического обеспечения зданий, сооружений - 0 м.  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.  **Предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений сооружений:**  Максимальное количество этажей – 2 эт.  Предельная высота определяется технологическими требованиями.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка:** 70%.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка для размещения объектов инженерно-технического обеспечения зданий, сооружений – 100. |
| **Условно разрешенные** | | |
| Обслуживание автотранспорта (код 4.9) | Стоянка (парковка) | **Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  Минимальный размер земельного участка – 20 метров.  Минимальная площадь земельного участка – 400 кв.м.  Максимальная площадь земельного участка – 1000 кв. м  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:** 3 метра.  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.  **Предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений сооружений:**  Максимальное количество этажей – 2 эт.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка:** 60%. |
| **Вспомогательные** | | |
| В соответствии с основными и условно разрешенными видами использования | Объекты, необходимые для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции и ремонта надземных и подземных зданий, сооружений, сетей и других объектов инженерной инфраструктуры | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры для земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению |

**Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства**

**Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах зоны санитарной охраны источников водоснабжения.**

На территории первого пояса запрещается:

- посадка высокоствольных деревьев;

- все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения;

- размещение жилых и общественных зданий, проживание людей;

- выпуск в поверхностные источники сточных вод, купание, водопой и выпас скота, стирка белья, рыбная ловля, применение ядохимикатов, удобрений и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды.

На территории первого пояса здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса зоны санитарной охраны с учетом санитарного режима на территории второго пояса. В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса при их вывозе.

Допускаются рубки ухода и санитарные рубки леса.

На территории второго и третьего пояса зоны санитарной охраны поверхностных источников водоснабжения запрещается:

- отведение сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод;

- загрязнение территории нечистотами, мусором, навозом, промышленными отходами и др.;

- размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей, шламохранилищ и других объектов, которые могут вызвать химические загрязнения источников водоснабжения;

- размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, земледельческих полей орошения, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, которые могут вызвать микробные загрязнения источников водоснабжения;

- применение удобрений и ядохимикатов;

- добыча песка и гравия из водотока или водоема, а также дноуглубительные работы;

- расположение стойбищ и выпаса скота, а также другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения;

- на территории третьего пояса рубка леса главного пользования и реконструкции. Допускаются только рубки ухода и санитарные рубки леса.

В пределах второго пояса зоны санитарной охраны поверхностного источника водоснабжения допускаются: птицеразведение, стирка белья, купание, туризм, водный спорт, устройство пляжей и рыбная ловля в установленных местах при обеспечении специального режима, согласованного с органами Роспотребнадзора.

### Зоны транспортной инфраструктуры (ИТИ-1)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Основные** | | |
| **Виды разрешенного использования земельных участков** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** | |
| Спорт  (код 5.1) | Устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины) | **Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  Минимальный размер земельного участка - 40 метров.  Минимальная площадь земельного участка – 1600 кв.м.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений**  - от границы земельного участка – 3 м.  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.  Минимальное расстояние от границы земельного участка до:  основного строения – 1 м,  **Предельное количество этажей – 1.**  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 90 %.**  Примечание:  1. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяется как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.  2. В процент застройки включается площадь занятая основным строением, а также всеми строениями и сооружениями вспомогательного использования. | |
| Склад  (код 6.9) | Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов | **Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  Минимальный размер земельного участка – 10 м  Минимальная площадь земельного участка – 100 кв. м.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений**  - от границы земельного участка – 5 м.  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки;  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений**  Максимальное количество этажей – 3.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка** – 50 %. | |
| Размещение гаражей для собственных нужд  (код 2.7.2) | Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации | **Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  Минимальный размер земельного участка – 3 м  Минимальная площадь земельного участка–9 кв.м.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  - от границы земельного участка – 1 м.  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений**  Максимальное количество этажей – 1.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка** – 90%. | |
| Железнодорожный транспорт  (код 7.1) | Железнодорожные пути, вокзалы и станции здания и сооружения, устройства и объекты, необходимые для эксплуатации, содержа-ния, строительства, реконструкции, ремонта наземных зданий, сооружений, устройств, и других объектов железнодорожного транспорта. | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению. | |
| Воздушный транспорт  (код 7.4) | Аэродром, вертолетная площадка | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению | |
| **Условно разрешенные** | | |
| **Виды разрешенного использования земельных участков** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** | |
| Стоянка транспортных средств  (код 4.9.2) | Стоянка (парковка) | **Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  Минимальный размер земельного участка – 10 мМинимальная площадь земельного участка – 100 кв.м  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:** - от границы земельного участка – 0 м.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений**  Максимальное количество этажей – 1.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка** –– 90%.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка** –– 90%. | |
| Объекты дорожного сервиса  (код 4.9.1) | Шиномонтаж;  Автосервис; | **Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  Минимальный размер земельного участка – 8 м.  минимальная площадь земельного участка - 64 кв. м.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  - от границы земельного участка - 1 м.  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений**  Максимальное количество этажей – 1.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка** – 60%. | |
| **Вспомогательные** | | |
| **Виды разрешенного использования земельных участков** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** | |
| В соответствии с основными и условно разрешенными видами использования | Сети инженерно-технического обслуживания Стоянки легковых автомобилей, мототранспортных средств, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению. | |

**Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства**

**Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохранных зонах водных объектов запрещаются**:

- использование сточных вод для удобрения почв;

- размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;

- осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

- движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

В границах прибрежных защитных полос наряду с указанными выше ограничениями запрещаются:

1) распашка земель;

2) размещение отвалов размываемых грунтов;

3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

В границах водоохранных зон допускаются:

проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

**Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах зоны санитарной охраны источников водоснабжения.**

На территории первого пояса запрещается:

- посадка высокоствольных деревьев;

- все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения;

- размещение жилых и общественных зданий, проживание людей;

- выпуск в поверхностные источники сточных вод, купание, водопой и выпас скота, стирка белья, рыбная ловля, применение ядохимикатов, удобрений и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды.

На территории первого пояса здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса зоны санитарной охраны с учетом санитарного режима на территории второго пояса. В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса при их вывозе.

Допускаются рубки ухода и санитарные рубки леса.

На территории второго и третьего пояса зоны санитарной охраны поверхностных источников водоснабжения запрещается:

- отведение сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод;

- загрязнение территории нечистотами, мусором, навозом, промышленными отходами и др.;

- размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей, шламохранилищ и других объектов, которые могут вызвать химические загрязнения источников водоснабжения;

- размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, земледельческих полей орошения, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, которые могут вызвать микробные загрязнения источников водоснабжения;

- применение удобрений и ядохимикатов;

- добыча песка и гравия из водотока или водоема, а также дноуглубительные работы;

- расположение стойбищ и выпаса скота, а также другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения;

- на территории третьего пояса рубка леса главного пользования и реконструкции. Допускаются только рубки ухода и санитарные рубки леса.

В пределах второго пояса зоны санитарной охраны поверхностного источника водоснабжения допускаются: птицеразведение, стирка белья, купание, туризм, водный спорт, устройство пляжей и рыбная ловля в установленных местах при обеспечении специального режима, согласованного с органами Роспотребнадзора.

**Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах охранных зон объектов электросетевого хозяйства.**

В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров.

В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

- строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

- горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;

- посадка и вырубка деревьев и кустарников;

- дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

- проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;

- проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

- земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);

- полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

- полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

**Зоны сельскохозяйственного использования**

**С-2 – зона ведения садоводства**

Зона предназначена для размещения и функционирования коллективных садов, огородов.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельного участка** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные** | | |
| Ведение огородничества (код 13.1) | Выращивание ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля;  Некапитальное жилое строение | **Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  Минимальный размер земельного участка – 20 м.  Минимальная площадь земельного участка:  для садоводства – 400 кв.м;  для огородничества – 200 кв.м;  Максимальная площадь земельного участка:  для садоводства – 1500 кв.м;  для огородничества – 1500 кв.м;  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:** 3 м.  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.  **Предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений сооружений:**  Максимальное количество этажей – 2 (включая подземный, подвальный, цокольный, технический, мансардный).  Максимальная высота строений и сооружений вспомогательного использования, при размещении их на расстоянии от 1 до 3 метров от границ земельного участка – 3 метра.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка:** 50%.  **Иные показатели:**  1. Индивидуальные земельные участки, как правило, должны быть ограждены. Ограждения с целью минимального затенения территории соседних участков должны быть сетчатые или решетчатые высотой 1,5 м. Допускается устройство глухих ограждений со стороны улиц и проездов по решению общего собрания членов садоводческого, огороднического, дачного объединения.  2. Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением - в соответствии со сложившейся или проектируемой линией застройки. При этом между домами, расположенными на противоположных сторонах проезда, должны быть учтены противопожарные расстояния.  3. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.  4. Минимальные расстояния до границы соседнего индивидуального земельного участка, м:  - от постройки для содержания мелкого скота и птицы - 4;  - от других построек - 1;  - от стволов деревьев:  - высокорослых - 4;  - среднерослых - 2;  - от кустарника - 1.  При возведении на садовом, огородном, дачном участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего участка, следует скат крыши ориентировать на свой участок.  Минимальные расстояния между строениями и сооружениями, м:  - от жилого строения, жилого дома и погреба до уборной и постройки для содержания мелкого скота и птицы - по таблице:   |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | | Нормативный разрыв, м | Поголовье (шт.), не более | | | | | овцы, козы | кролики - матки | птица | нутрии, песцы | | 10 | 10 | 10 | 30 | 5 | | 20 | 15 | 20 | 45 | 8 | | 30 | 20 | 30 | 60 | 10 | | 40 | 25 | 40 | 75 | 15 |   - до душа, бани (сауны) – 8 м;  - от шахтного колодца до уборной и компостного устройства в зависимости от направления движения грунтовых вод – 50м (при соответствующем гидрогеологическом обосновании может быть увеличено).  Указанные расстояния должны соблюдаться как между строениями и сооружениями на одном участке, так и между строениями и сооружениями, расположенными на смежных участках.  В случае примыкания хозяйственных построек к жилому строению, жилому дому помещения для мелкого скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.  В этих случаях расстояние до границы с соседним участком измеряется отдельно от каждого объекта блокировки. |
| Ведение садоводства (код 13.2) | Выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля;  Садовый дом |
| **Условно разрешенные** | | |
| Не установлены | ---- | ---- |
| **Вспомогательные** | | |
| Не установлены | ---- | ---- |

**Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства**

**Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохранных зонах водных объектов запрещаются**:

- использование сточных вод для удобрения почв;

- размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;

- осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

- движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

В границах прибрежных защитных полос наряду с указанными выше ограничениями запрещаются:

1) распашка земель;

2) размещение отвалов размываемых грунтов;

3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

В границах водоохранных зон допускаются:

проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

**Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах зоны санитарной охраны источников водоснабжения.**

На территории первого пояса запрещается:

- посадка высокоствольных деревьев;

- все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения;

- размещение жилых и общественных зданий, проживание людей;

- выпуск в поверхностные источники сточных вод, купание, водопой и выпас скота, стирка белья, рыбная ловля, применение ядохимикатов, удобрений и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды.

На территории первого пояса здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса зоны санитарной охраны с учетом санитарного режима на территории второго пояса. В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса при их вывозе.

Допускаются рубки ухода и санитарные рубки леса.

На территории второго и третьего пояса зоны санитарной охраны поверхностных источников водоснабжения запрещается:

- отведение сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод;

- загрязнение территории нечистотами, мусором, навозом, промышленными отходами и др.;

- размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей, шламохранилищ и других объектов, которые могут вызвать химические загрязнения источников водоснабжения;

- размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, земледельческих полей орошения, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, которые могут вызвать микробные загрязнения источников водоснабжения;

- применение удобрений и ядохимикатов;

- добыча песка и гравия из водотока или водоема, а также дноуглубительные работы;

- расположение стойбищ и выпаса скота, а также другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения;

- на территории третьего пояса рубка леса главного пользования и реконструкции. Допускаются только рубки ухода и санитарные рубки леса.

В пределах второго пояса зоны санитарной охраны поверхностного источника водоснабжения допускаются: птицеразведение, стирка белья, купание, туризм, водный спорт, устройство пляжей и рыбная ловля в установленных местах при обеспечении специального режима, согласованного с органами Роспотребнадзора.

##### Зоны рекреационного назначения

**Р-1 - зона природных ландшафтов и лесопарков**

Зона предназначена для сохранения природных ландшафтов и использования их для отдыха населения, занятия физической культурой и спортом при условии допустимого воздействия людей на окружающую природную среду.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельного участка** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные** | |  |
| Общее пользование водными объектами (код 11.1) | ---- | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры для земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению |
| Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0) | Автомобильные дороги и пешеходные тротуары в границах населенных пунктов, пешеходные переходы, парки, скверы, площади, бульвары | Действие градостроительного регламента не распространяется |
| **Условно разрешенные** | | |
| Отдых (рекреация) (код 5.0) | Объекты рекреационного назначения | **Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  Минимальный размер земельного участка – 20 метров.  Минимальная площадь земельного участка – 400 кв.м.  Максимальная площадь земельного участка – 2000 кв.м.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  - от красной линии улиц - 3 м,  - от красной линии однополосных проездов - 3 м,  - от границы земельного участка - 3 м.  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.  **Предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений сооружений:**  Максимальное количество этажей – 3 эт.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка:** 50%. |
| Спорт (код 5.1) | Спорткомплекс;  Спортплощадка;  Лодочные и спасательные станция |
| **Вспомогательные** | | |
| В соответствии с основными и условно разрешенными видами использования | Пункты первой медицинской помощи;  Общественные туалеты;  Аттракционы;  Детские площадки;  Игровые площадки | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры для земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению |

**Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства**

**Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохранных зонах водных объектов запрещаются**:

- использование сточных вод для удобрения почв;

- размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;

- осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

- движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

В границах прибрежных защитных полос наряду с указанными выше ограничениями запрещаются:

1) распашка земель;

2) размещение отвалов размываемых грунтов;

3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

В границах водоохранных зон допускаются:

проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

**Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах зоны санитарной охраны источников водоснабжения.**

На территории первого пояса запрещается:

- посадка высокоствольных деревьев;

- все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения;

- размещение жилых и общественных зданий, проживание людей;

- выпуск в поверхностные источники сточных вод, купание, водопой и выпас скота, стирка белья, рыбная ловля, применение ядохимикатов, удобрений и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды.

На территории первого пояса здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса зоны санитарной охраны с учетом санитарного режима на территории второго пояса. В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса при их вывозе.

Допускаются рубки ухода и санитарные рубки леса.

На территории второго и третьего пояса зоны санитарной охраны поверхностных источников водоснабжения запрещается:

- отведение сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод;

- загрязнение территории нечистотами, мусором, навозом, промышленными отходами и др.;

- размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей, шламохранилищ и других объектов, которые могут вызвать химические загрязнения источников водоснабжения;

- размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, земледельческих полей орошения, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, которые могут вызвать микробные загрязнения источников водоснабжения;

- применение удобрений и ядохимикатов;

- добыча песка и гравия из водотока или водоема, а также дноуглубительные работы;

- расположение стойбищ и выпаса скота, а также другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения;

- на территории третьего пояса рубка леса главного пользования и реконструкции. Допускаются только рубки ухода и санитарные рубки леса.

В пределах второго пояса зоны санитарной охраны поверхностного источника водоснабжения допускаются: птицеразведение, стирка белья, купание, туризм, водный спорт, устройство пляжей и рыбная ловля в установленных местах при обеспечении специального режима, согласованного с органами Роспотребнадзора.

**Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах охранных зон объектов электросетевого хозяйства.**

В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров.

В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

- строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

- горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;

- посадка и вырубка деревьев и кустарников;

- дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

- проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;

- проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

- земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);

- полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

- полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

**Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных на затопляемых и подтопляемых территориях (п. Набережный) установлены следующие ограничения:**

- запрещается строительство нового жилья, садовых и дачных строений, объектов производственного и социального назначения, транспортной и энергетической инфраструктуры;

- реконструкция существующих объектов возможна с учетом проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в соответствии с требованиями действующего законодательства.

**Зона парков и скверов Р-2**

Данная зона Р-1 выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования земельных участков озеленения в целях проведения досуга населением.

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны Р-1 только в случае, когда части территорий общего пользования — парков, набережных переведены в установленном порядке на основании проектов планировки (установления красных линий) из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

В иных случаях – применительно к частям территории в пределах данной зоны Р-1, которые относятся к территории общего пользования, отграниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется, а их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Основные** | | |
| **Виды разрешенного использования земельных участков** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Отдых (рекреация)  (код 5.0) | Создание и уход за городскими лесами, скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, парками, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них. | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры для земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.  **Иные параметры:**  Минимальный процент озеленения – 85% |
| Земельные участки (территории) общего пользования  (код 12.0) | Улично дорожная сеть, автомобильные дороги, пешеходные тротуары, площади, проезды, велодорожки, размещение декоративных, технических, конструктивных устройств, малых архитектурных форм благоустройства, общественные туалеты | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению |
| Религиозное использование  (код 3.7) | Размещение зданий и сооружений религиоз-ного использования, в т.ч. церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению. |
| **Условно разрешенные** | | |
| **Виды разрешенного использования земельных участков** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Обеспечение внутреннего правопорядка  (код 8.3) | Пункт милиции;  Отдел внутренних дел | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры для земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению |
| Гидротехнические сооружения  (код 11.3) | Гидротехнические сооружения, необходимые для эксплуатации водохранилищ (плотины, водосбросы, водозаборные, водовыпускные и другие гидротехнические сооружения, судопропускные сооружения, рыбозащитные и рыбопропускные сооружения, берегозащитные сооружения) | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры для земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению |
| **Вспомогательные** | | |
| **Виды разрешенного использования земельных участков** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| В соответствии с основными и условно разрешенными видами использования | Сети инженерно-технического обслуживания,  стоянка транспортных средств | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры для земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению. |

**Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства**

**Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохранных зонах водных объектов запрещаются**:

- использование сточных вод для удобрения почв;

- размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;

- осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

- движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

В границах прибрежных защитных полос наряду с указанными выше ограничениями запрещаются:

1) распашка земель;

2) размещение отвалов размываемых грунтов;

3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

В границах водоохранных зон допускаются:

проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

**Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах зоны санитарной охраны источников водоснабжения.**

На территории первого пояса запрещается:

- посадка высокоствольных деревьев;

- все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения;

- размещение жилых и общественных зданий, проживание людей;

- выпуск в поверхностные источники сточных вод, купание, водопой и выпас скота, стирка белья, рыбная ловля, применение ядохимикатов, удобрений и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды.

На территории первого пояса здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса зоны санитарной охраны с учетом санитарного режима на территории второго пояса. В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса при их вывозе.

Допускаются рубки ухода и санитарные рубки леса.

На территории второго и третьего пояса зоны санитарной охраны поверхностных источников водоснабжения запрещается:

- отведение сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод;

- загрязнение территории нечистотами, мусором, навозом, промышленными отходами и др.;

- размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей, шламохранилищ и других объектов, которые могут вызвать химические загрязнения источников водоснабжения;

- размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, земледельческих полей орошения, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, которые могут вызвать микробные загрязнения источников водоснабжения;

- применение удобрений и ядохимикатов;

- добыча песка и гравия из водотока или водоема, а также дноуглубительные работы;

- расположение стойбищ и выпаса скота, а также другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения;

- на территории третьего пояса рубка леса главного пользования и реконструкции. Допускаются только рубки ухода и санитарные рубки леса.

В пределах второго пояса зоны санитарной охраны поверхностного источника водоснабжения допускаются: птицеразведение, стирка белья, купание, туризм, водный спорт, устройство пляжей и рыбная ловля в установленных местах при обеспечении специального режима, согласованного с органами Роспотребнадзора.

**Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах охранных зон объектов электросетевого хозяйства.**

В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров.

В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

- строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

- горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;

- посадка и вырубка деревьев и кустарников;

- дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

- проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;

- проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

- земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);

- полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

- полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

##### Зоны специального назначения

**СО-1 - зона кладбищ**

Зона выделена для обеспечения правовых условий использования участков кладбищ. Размещение зданий и сооружений разрешается с эксплуатацией источников водоснабжения и очистных сооружений в соответствии с приведенным ниже списком только после получения специальных согласований посредством публичных слушаний.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельного участка** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные** | | |
| Ритуальная деятельность (код 12.1) | Кладбище;  Культовые сооружения | **Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  Минимальный размер земельного участка – 100 метров.  Минимальная площадь земельного участка – 10000 кв.м.  Максимальная площадь земельного участка – 40000 кв.м.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  - от красной линии улиц - 5 м,  - от красной линии однополосных проездов - 3 м,  - от границы земельного участка – 1,5 м.  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.  **Предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений сооружений:**  Максимальное количество этажей – 2 эт.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка:** 80%. |
| **Условно разрешенные** | | |
| Не установлены | ---- | ---- |
| **Вспомогательные** | | |
| В соответствии с основными и условно разрешенными видами использования | Хозяйственные объекты и административные здания, связанные с функционированием кладбищ;  Пункты первой медицинской помощи;  Общественные туалеты;  Противопожарные водоемы и резервуары | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры для земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению |

**Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства**

**Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах охранных зон объектов электросетевого хозяйства.**

В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров.

В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

- строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

- горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;

- посадка и вырубка деревьев и кустарников;

- дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

- проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;

- проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

- земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);

- полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

- полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).