**Приложение № 1**

**к решению Совета народных депутатов**

**МО «Кошехабльский район»**

**от 29 марта 2019 года №**



#

**Управляющий делами**

**Совета народных депутатов**

**МО «Кошехабльский район» С. Хананова**

**Приложение № 2**

**к решению Совета народных депутатов**

**МО «Кошехабльский район»**

**от 29 марта 2019 года №**

# ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

### Статья 36. Перечень территориальных зон. Градостроительные регламенты по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции

### Статья 36.1. Перечень территориальных зон.

|  |  |
| --- | --- |
|  | 1. ЖИЛЫЕ ЗОНЫ |
| Ж-1Б | Зона индивидуальной усадебной жилой застройки |
|  |  |
|  | **2.ОБЩЕСТВЕННО - ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ** |
| Ц-2 | Общественно-деловая зона |
|  | * 1. **СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЕ ЗОНЫ**
 |
| **СХ-1** | Зона земель сельскохозяйственного назначения |
| Д-1СХ-2 | Зона дачных участковЗона земель сельскохозяйственного производства |
|  | * 1. **ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ**
 |
| ПК-3 | Зона производственно-коммунальных объектов V класса вредности |
| П-2  | Зона предприятий, производств и объектов II класса опасности |
| П-5 | Зона предприятий, производств и объектов III класса вредности |
| ИТ.801 | * 1. **ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ:**

Зона автомобильного транспорта и инженерной инфраструктуры |
|  | * 1. **ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**
 |
| CЩ-3 | Зона кладбищ |
|  | * 1. **ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ**
 |
| СО-5 | Зона озеленения специального назначения |
| Р-4 | Зона рекреационно-ландшафтных территорий |
| ЛЗ  | Лесной фонд |
|  | Статья 36.2. Градостроительные регламенты территориальных зон по основным, вспомогательным и условно-разрешенным видам и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции |
|  |
|  | **ЖИЛЫЕ ЗОНЫ****Ж-1Б Зона индивидуальной усадебной жилой застройки.***Зона выделена для обеспечения разрешительно-правовых условий и процедур формирования жилых районов и кварталов из отдельно стоящих и блокированных жилых зданий с минимально разрешенным набором услуг для населения местного значения и возможностью ведения непредпринимательской деятельности по производству и переработке сельскохозяйственной продукции в целях удовлетворения личных потребностей.* **Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства****Основные виды разрешенного использования**- отдельно стоящие индивидуальные жилые дома с приусадебными участками- отдельно стоящие индивидуальные жилые дома с возможностью ведения личного подсобного хозяйства; - блокированные двухквартирные жилые дома; - детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;- школы общеобразовательные; - аптеки, фельдшерско-акушерские пункты; - некапитальные объекты торгового назначения и бытового обслуживания населения, расположенные в границах домовладения; - магазины товаров первой необходимости площадью застройки менее 150 кв. м.**Вспомогательные виды разрешенного использования**- отдельно стоящие или встроенные в жилые здания гаражи и открытые парковки;- хозяйственные постройки;- строения для содержания домашних животных и птицы;- теплицы, оранжереи;- индивидуальные бани, надворные туалеты;- огороды, сады;- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);- объекты улично-дорожной сети;- объекты индивидуальной трудовой деятельности (без нарушения принципов добрососедства);- площадки для сбора мусора;- индивидуальные бассейны;**Условно-разрешенные виды использования**- малоэтажные многоквартирные жилые дома;- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;- магазины товаров первой необходимости площадью застройки более 150 кв. м;- отделения, участковые пункты полиции;- авторемонтные мастерские, мойки автомобилей;-участки по изготовлению кулинарных полуфабрикатов, хлебобулочных и кондитерских изделий, площадью застройки не более 200 м и высотой здания не выше 2-х этажей";- пошивочные ателье, мастерские по ремонту и пошиву обуви, ремонтные мастерские бытовой техники, часов, парикмахерские, косметические салоны и другие объекты обслуживания;- площадки для детей, отдыха, спортивных занятий;- теннисные корты;- здания со спортзалами и помещениями для досуговых занятий с ограничением по времени работы;- школы-интернаты любого профиля и дома ребенка; - кафе, закусочные отдельно стоящие с числом посадочных мест не более 10;- объекты, связанные с отправлением культа; - объекты коммунального обслуживания;- объекты бытового обслуживания;- объекты социального обслуживания;- здания, строения, сооружения почтовых отделений, телефонных и телеграфных станций;- временные объекты торговли (павильоны розничной и мелкооптовой торговли) и обслуживания населения, расположенные за пределами домовладения; - ветлечебницы без содержания животных.**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны застройки индивидуальными жилыми (Ж-1Б)**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Размеры ипараметры | Единицы измерения | отдельно стоящие односемейные жилые дома | блокированные двухсемейные жилые дома | отдельно стоящие жилые дома с ЛПХ | детские сады, иные объекты дошкольного воспитания  | школы общеобразовательные  | ммагазины торговой площадью не более 40 кв м торг.пл. | ааптеки, фельдшерско-акушерские пункты |
|  | 2.1. Предельные размеры земельных участков |
| минимальная площадь (включая площадь застройки) | кв.м | 300\*\* | 300 | 300\*\* | не подлежат ограничению\* |
| максимальная площадь (включая площадь застройки) |  | 2500\*\* | 1000 | 7000\*\* |
| минимальная ширина вдоль фронта улиц | м | 12 | 15 | 12 | 20 | 25 | не устанавливается |
|  | 2.2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений |
| минимальный отступ зданий, строений, сооружений от передней границы земельного участка по фасаду (от красной линии улиц) | м | 5- при новом строительстве0 - в существующей застройке | 3- при новом строительстве0 - в существующей застройке | 5- при новом строительстве0 - в существующей застройке | 25 | 25 | 3 | 3 |
| минимальный отступ зданий, строений, сооружений от боковой границы земельного участка  | м | 3 - при новом строительстве1- в существующей застройке | 0 - при примыкании3 - в остальных случаях | 3 - при новом строительстве1- в существующей застройке | 15 | 15 | 3 | 3 |
|  | 2.3. Предельные параметры зданий, строений, сооружений |
| предельное количество этажей | эт. | 3 этажа | 2 этажа | 3 этажа | 2 этажа | 3 этажа | 1 этаж | ээтаж |
| предельная высота вспомогательных строений  | м | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 |
|  | 2.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка |
|  | % | 60 | 75 | 60 | 50 | 50 | 70 | 70 |

\* Размеры земельных участков под жилую застройку, общественные здания и сооружения определяются проектом межевания на основе проекта планировки в соответствии с действующими нормативами.\*\*Согласно Решения главы администрации МО «Кошехабльский район» №132 от 15.11.2010г. «Об установлении предельной нормы предоставления земельных участков в собственность гражданам из земель, государственная собственность на которые не разграничена для индивидуального жилищного строительства и для ведения личного подсобного хозяйства на территории муниципального образования «Кошехабльский район» принятого Советом народных депутатов Кошехабльского района 11.11.2010г №268-2.**Иные показатели:**1. Расстояния измеряются до наружных граней стен строений.2. Допускается блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований.3. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.4. Ограничения, связанные с размещением оконных проемов, выходящих на соседние землевладения: расстояния от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 метров. При отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета до стен соседнего дома необходимо принимать не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) – не менее 25 м.5. Минимальные отступы от границ земельного участка, в существующей застройке, определяются в соответствии со сложившейся линией застройки.6. Допускаются отклонения от предельных параметров отступов строений от боковых и задних границ земельных участков при условии, что:- имеется взаимное согласие владельцев земельных участков на указанные отклонения;- расстояния между основными строениями (жилыми домами) равны или превышают 6 метров. Допускается также блокирование вспомогательных строений по границам земельных участков, при условии устройства брандмауэрных стен).7. Кровельное покрытие при строительстве объектов капитального строительства на вновь сформированных в соответствии с документацией по планировке территории земельных участках, должно выполняться в коричневых и шоколадных тонах.**Ограничения использования** земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 37.2 «Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства» настоящих Правил.**2. ОБЩЕСТВЕННО - ДЕЛОВAЯ ЗОНА****Ц - 2. Общественно-деловая зона***Зона общественно-делового назначения выделена для обеспечения правовых условий формирования местных (локальных) центров, районов и полосных центров вдоль улиц с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.***Основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**- административные здания, общественные организации, суды, конторы различных организаций, фирм, компаний;- банки, отделения банков, биржи, страховые компании;- офисы, конторы;- аптеки;- архивы, библиотеки, информационные центры;- бильярдные;- выставочные залы, музеи;- высшие и средние учебные заведения;- общеобразовательные школы- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;- гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов;- здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на первых этажах объектов делового, культурного, обслуживающего назначения высотой не более 3 этажей;- издательства и редакционные офисы;- компьютерные центры, интернет-кафе;- клубы, центры общения и досуговых занятий (для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых) многоцелевого и специализированного назначения, танцзалы, дискотеки;- кинотеатры, видеосалоны;- магазины, торговые комплексы, открытые мини-рынки до 650 кв. м;- научные, проектные и конструкторские организации, за исключением лабораторий биологического профиля или индустриальных технологий;- отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции, междугородние переговорные пункты;- участковые пункты милиции;- предприятия общественного питания (рестораны, столовые, кафе, закусочные, бары);- больницы, госпитали;- поликлиники, консультативные поликлиники;- пункты оказания первой медицинской помощи;- станции скорой помощи;- общественные туалеты площадью не более 80 кв. м;- пошивочные ателье, мастерские по ремонту обуви, часов, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские, косметические салоны и другие объекты обслуживания;- приемные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;- рекламные агентства;- спортивные клубы, спортивные залы и площадки, спортивные комплексы (при размещении на земельных участках, соразмерных целому кварталу, выделять в специальную зону);- транспортные агентства по продаже авиа - и железнодорожных билетов и предоставлению авиа - и прочих сервисных услуг;- фирмы по предоставлению услуг сотовой, пейджинговой и иной связи;- фотосалоны;- центры медицинской консультации населения;-центры по предоставлению полиграфических услуг (ксерокопии, тиражирование, ламинирование, брошюровка и пр.)- юридические учреждения: нотариальные и адвокатские конторы, юридические консультации;-сеть газопотребления (газ высокого давления), ШГРП, ГРП.**Вспомогательные виды разрешенного использования, сопутствующие основным и условно разрешенным видам использования:**-встроенные в здания и пристроенные гаражи;-парковки перед зданиями, строениями и сооружениями деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;-жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;-объекты пожарной охраны и безопасности;-объекты улично-дорожной сети;-общественные туалеты.**Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**-малоэтажные многоквартирные жилые дома;.- автозаправочные станции;- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;- АТС, небольшие котельные, КНС, РП, ТП;- временные объекты торгового назначения и бытового обслуживания населения;- гаражи, встроенные в жилые дома;- отделения полиции;- общежития, связанные с производством и образованием;- рынки открытые и закрытые;- площадки для выгула собак;- универсальные спортивные и развлекательные комплексы;- стоянки для автомобильного транспорта;-объекты, связанные с отправлением культа.**Предельные параметры земельных участков:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Размеры ипараметры | Единицы измерения | общественные здания и сооружения с площадью застройки до 100 кв м | общественные здания и сооружения с площадью застройки от 100 кв м |
| 2.1 Предельные размеры земельных участков |
| минимальная площадь (включая площадь застройки) | кв.м | 150 | 300 |
| максимальная площадь (включая площадь застройки) | кв м | 300 | 10000 |
| 2.2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий строений сооружений |
| минимальный отступ зданий, строений, сооружений от передней границы земельного участка (по фасаду)  | м | 3\* | 5\* |
| 2.3. Предельные параметры зданий, строений, сооружений |
| предельное количество этажей | м | 1 этаж | 3 этажа |
| предельная высота вспомогательных строений | м | 4 | 4 |
| 2.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка |
|  | % | 70 | 50 |

\* Если иной показатель не установлен проектом планировки**Ограничения использования** земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 37.2 «Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства» настоящих Правил. |
|  |  |

**3.СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЕ ЗОНЫ**

**СХ-1 Зона земель сельскохозяйственного назначения.**

*Зона выделена для обеспечения правовых условий и процедур формирования сельскохозяйственной деятельности. В соответствии со статьёй 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты в этих зонах не устанавливаются. Их использование определяется уполномоченными органами в соответствии с законодательством Российской Федерации. Виды разрешенного использования (а также предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства) устанавливаются в индивидуальном порядке (применительно к каждому земельному участку, объекту) в соответствии с Земельным кодексом РФ.*

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 37.2 «Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства» настоящих Правил

**СХ-2 Зона земель сельскохозяйственного производства.**

*Зона выделена для обеспечения организационно-правовых условий и процедур*

*использования площадок производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции*

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

**Основные виды разрешенного использования**

- объекты используемые для производства сельскохозяйственной продукции;

- объекты, используемые для хранения сельскохозяйственной продукции;

- объекты первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

**Вспомогательные виды разрешённого использования**

- административные и конторские здания;

- гаражи и стоянки хранения грузовых автомобилей, специальной и сельско-

хозяйственной техники;

- объекты авторемонтного назначения;

- хозяйственные объекты и дворы;

-объекты обеспечения сельскохозяйственного производства.

**Условно-разрешённые виды использования**

- объекты коммунально-бытового назначения;

- питомники растений для озеленения и благоустройства территорий.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры (минимальный отступ от границ земельного участка, предельная высота (этажность), максимальный процент застройки) разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны СХ-2. не подлежат ограничению\*.

\* Размеры земельных участков под здания и сооружения и предельные параметры строительства определяются проектом межевания на основе проекта планировки в соответствии с действующими нормативами.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 64 «Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства» настоящих Правил.

**Д-1 ЗОНА ДАЧНЫХ УЧАСТКОВ**

*Зона выделена для обеспечения разрешительно - правовых условий и процедур формирования территорий, используемых в целях удовлетворения потребностей населения в выращивании фруктов и овощей, а также отдыха при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости.*

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов**

**капитального строительства**

**Основные виды разрешенного использования**

-садовые дома для сезонного, временного или круглогодичного проживания;

-сады, огороды;

-аптеки, фельдшерско-акушерские пункты;

-некапитальные объекты торгового назначения и бытового обслуживания населения, расположенные в границах домовладения;

-магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 40 кв м торговой площади

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

-отдельно стоящие или встроенные в жилые здания гаражи и открытые парковки;

-хозяйственные постройки;

-строения для содержания домашних животных и птицы;

-теплицы, оранжереи;

-индивидуальные бани, надворные туалеты;

-огороды, сады;

-индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;

-объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);

-площадки для сбора мусора;

-индивидуальные бассейны;

-здания, строения, сооружения для занятий индивидуальной трудовой деятельностью.

**Условно-разрешенные виды использования**

-здания, строения, сооружения бытового обслуживания населения

-площадки для детей, отдыха, спортивных занятий;

-теннисные корты;

-временные объекты торговли (павильоны розничной и мелкооптовой торговли) и обслуживания населения, расположенные за пределами домовладения.

-площадки для детей, отдыха, спортивных занятий;

-теннисные корты;

-временные объекты торговли (павильоны розничной и мелкооптовой торговли) и обслуживания населения, расположенные за пределами домовладения.

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны садово-дачной застройки (Д-1)**

| Таблица 2.1.Размеры и параметры | Единицы измерения | Садовые дома сезонного и круглогодичного проживания | магазины торговой площадью не болеее 40кв м | иные виды разрешенного использования |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| минимальная площадь (включая площадь застройки) | кв.м | 300 | не подлежит ограничению\* |
| максимальная площадь (включая площадь застройки) | кв.м | 2500 |
| минимальная ширина вдоль фронта улиц | м | 15 | не устанавливается |
| минимальный отступ зданий, строений, сооружений от передней границы земельного участка по фасаду (от красной линии улиц) | м | 3- при новом строительстве0 - в существующей застройке | 1 | 1 |
| минимальный отступ зданий, строений, сооружений от боковой границы земельного участка  | м | 3 - при новом строительстве1- в существующей застройке | 3 | 3 |
| предельное количество этажей | эт. | 2 этажа | 1 этаж | 1 этаж |
| предельная высота вспомогательных строений  | м | 4 | 4 | 4 |
| 2.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка |
|  | % | 40 | 70 | 70 |

\*- Размеры земельных участков под жилую застройку, общественные здания и сооружения определяются проектом межевания на основе проекта планировки в соответствии с действующими нормативами.

**3.** Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 37.2 «Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства» настоящих Правил.

**4.ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ**

**ПК-3 ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ V КЛАССА ВРЕДНОСТИ.**

***Зона производственно-коммунальных объектов*** *выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований. Санитарно-защитная зона не установлена*.

**Основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

- коммунально-складские и производственные предприятия различного профиля;

- административные здания, офисы, конторы;

- авторемонтные мастерские;

- автобусные парки;

- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;

- кафе, закусочные столовые в отдельно стоящем здании общей площадью не более 250 кв. м;

- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;

- объекты складского назначения различного профиля;

- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;

- отделения, участковые пункты полиции;

- парки, скверы;

- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные подобные объекты обслуживания;

- проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;

- предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;

- предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;

- пожарные части;

- аптеки;

- пункты первой медицинской помощи;

- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;

- теплицы;

- станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;

- автомойки;

- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения.

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

- объекты пожарной охраны и безопасности;

- гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;

- здания, строения, сооружения жилищно-эксплуатационных служб.

**Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

- автозаправочные станции, автосервис;

- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

- ветеринарные приемные пункты (без содержания животных);

- магазины, торговые центры;

- некапитальные объекты торгового назначения и бытового обслуживания;

- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;

- питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;

- рынки открытые и закрытые;

- станции скорой помощи;

- тюрьмы;

- общественные туалеты площадью не более 80 кв. м.

**Предельные параметры земельных участков:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Размеры ипараметры | Единицы измерения | основные площадки производственных предприятий различного профиля | производственные базы и склады строительных и монтажных предприятий, иные виды разрешенного использования |
| 2.1. Предельные размеры земельных участков |
| максимальная площадь  | кв.м | не подлежат ограничению\* | не подлежат ограничению\* |
| минимальная площадь  | кв.м | не подлежат ограничению\* | не подлежат ограничению\* |
| 2.2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений |
| минимальный отступ от границ земельного участка по фасаду  | м | 1,5\*\*6\*\*\* | 6 |
| 2.3. Предельные параметры зданий, строений, сооружений |
| максимальная высота зданий, строений, сооружений (до самой высокой точки) | м | не подлежат ограничению\* | не подлежат ограничению\* |
| максимальная высота вспомогательных строений | м | не подлежат ограничению\* | не подлежат ограничению\* |
| 2.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка |
|  | % | 75 | 75 |

\* - Размеры земельных участков под здания и сооружения и максимальная высота определяются проектом межевания на основе проекта планировки в соответствии с действующими нормативами.

\*\* - при отсутствии въезда в здание

\*\*\* - при наличии въезда в здание

**Ограничения использования** земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 37.2 «Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства» настоящих Правил.

**П-2. Зона предприятий, производств и объектов II класса опасности.**

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

**Основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

* промышленные и коммунально-складские предприятия ΙΙ класса опасности с соответствующей инженерной и транспортной инфраструктурой;
* объекты складского назначения различного профиля (кроме предприятий пищевой, легкой, медицинской, фармацевтической и других отраслей промышленности IV-V класса вредности);
* объекты технического и технологического обеспечения предприятий;
* производственно-лабораторные корпуса;
* офисы, конторы;
* гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
* станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
* пожарные части;
* объекты пожарной охраны.
* Объекты инженерного обеспечения и объекты вспомогательного инженерного назначения.
* Мини-ТЭЦ, трансформаторные подстанции, распределительные пункты, центральные тепловые пункты, котельные, насосные станции, канализационные насосные станции, очистные сооружения ливневой канализации, автоматические телефонные станции;
* автономные источники теплоснабжения, электроснабжения;
* комплектные трансформаторные подстанции наружной установки;
* сооружения связи;
* объекты пожарной охраны, пожарные депо;
* - зелёные насаждения

**Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

* станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия.
* АЗС для заправки грузового и легкового автотранспорта жидким и газовым топливом
* стоянки для легковых надземного открытого и закрытого типов, подземные автостоянки, автостоянки с пандусами (рампами) и механизированные автостоянки, гаражи.
* Объекты обслуживания закрытой сети:
* медицинский пункт (при списочной численности от 50 до 300 работающих);
* фельдшерский или врачебный здравпункт (при списочной численности более 300 работающих);
* организации общественного питания:
* комната приема пищи (при численности работающих в смену менее 30 человек);
* столовая, работающая на полуфабрикатах (при численности работающих в смену более 200 человек);
* открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
* контрольно-пропускные пункты, пункты охраны, проходные.

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

* площадки для мусоросборников

**Предельные параметры земельных участков:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Размеры ипараметры | Единицы измерения | основные площадки производственных предприятий различного профиля | производственные базы и склады строительных и монтажных предприятий, иные виды разрешенного использования |
| 2.1. Предельные размеры земельных участков |
| максимальная площадь  | кв.м | не подлежат ограничению\* | не подлежат ограничению\* |
| минимальная площадь  | кв.м | не подлежат ограничению\* | не подлежат ограничению\* |
| 2.2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений |
| минимальный отступ от границ земельного участка по фасаду  | м | 1,5\*\*6\*\*\* | 6 |
| 2.3. Предельные параметры зданий, строений, сооружений |
| максимальная высота зданий, строений, сооружений (до самой высокой точки) | м | не подлежат ограничению\* | не подлежат ограничению\* |
| максимальная высота вспомогательных строений | м | не подлежат ограничению\* | не подлежат ограничению\* |
| 2.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка |
|  | % | 75 | 75 |

\* - Размеры земельных участков под здания и сооружения и максимальная высота определяются проектом межевания на основе проекта планировки в соответствии с действующими нормативами.

\*\* - при отсутствии въезда в здание

\*\*\* - при наличии въезда в здание

**Ограничения использования** земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 37.2 «Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства» настоящих Правил.

**П-5. Зона предприятий, производств и объектов III класса вредности**

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

**Основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

* промышленные и коммунально-складские предприятия III класса вредности и ниже различного профиля, с соответствующей инженерной и транспортной инфраструктурой;
* объекты складского назначения различного профиля;
* объекты технического и технологического обеспечения предприятий;
* производственно-лабораторные корпуса;
* офисы, конторы, проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации, связанные с обслуживанием предприятий;
* гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
* Объекты инженерного обеспечения и объекты вспомогательного инженерного назначения.
* Мини-ТЭЦ, трансформаторные подстанции, распределительные пункты, центральные тепловые пункты, котельные, насосные станции, канализационные насосные станции, очистные сооружения ливневой канализации, автоматические телефонные станции;
* автономные источники теплоснабжения, электроснабжения;
* комплектные трансформаторные подстанции наружной установки;
* сооружения связи;
* объекты пожарной охраны, пожарные депо;
* - зелёные насаждения

**Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

* объекты обслуживания открытой сети (размещаемые на границе территорий производственных зон и жилых районов (при условии размещения необходимого расчетного количества парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) на территории участка)):
* объекты торгово-бытового назначения, спорта, сбербанки, отделения связи, а также офисы;
* станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия
* АЗС для заправки грузового и легкового автотранспорта жидким и газовым топливом
* стоянки для легковых надземного открытого и закрытого типов, подземные автостоянки, автостоянки с пандусами (рампами) и механизированные автостоянки, гаражи.
* Объекты обслуживания закрытой сети:
* медицинский пункт (при списочной численности от 50 до 300 работающих);
* фельдшерский или врачебный здравпункт (при списочной численности более 300 работающих);
* организации общественного питания:
* комната приема пищи (при численности работающих в смену менее 30 человек);
* столовая работающая на полуфабрикатах (при численности работающих в смену более 200 человек);
* открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
* контрольно-пропускные пункты, пункты охраны, проходные.

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

- площадки для мусоросборников

**Предельные параметры земельных участков:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Размеры ипараметры | Единицы измерения | основные площадки производственных предприятий различного профиля | производственные базы и склады строительных и монтажных предприятий, иные виды разрешенного использования |
| 2.1. Предельные размеры земельных участков |
| максимальная площадь  | кв.м | не подлежат ограничению\* | не подлежат ограничению\* |
| минимальная площадь  | кв.м | не подлежат ограничению\* | не подлежат ограничению\* |
| 2.2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений |
| минимальный отступ от границ земельного участка по фасаду  | м | 1,5\*\*6\*\*\* | 6 |
| 2.3. Предельные параметры зданий, строений, сооружений |
| максимальная высота зданий, строений, сооружений (до самой высокой точки) | м | не подлежат ограничению\* | не подлежат ограничению\* |
| максимальная высота вспомогательных строений | м | не подлежат ограничению\* | не подлежат ограничению\* |
| 2.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка |
|  | % | 75 | 75 |

\* - Размеры земельных участков под здания и сооружения и максимальная высота определяются проектом межевания на основе проекта планировки в соответствии с действующими нормативами.

\*\* - при отсутствии въезда в здание

\*\*\* - при наличии въезда в здание

**Ограничения использования** земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 37.2 «Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства» настоящих Правил.

1. **ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ:**

**ИТ.801 Зона автомобильного транспорта и инженерной инфраструктуры**

*Зона объектов транспортной и инженерной инфраструктур выделена для обеспечения правовых условий формирования и развития комплексов объектов транспортной инфраструктуры, инженерных сооружений, связанных с обслуживанием технологических процессов жизнеобеспечения. Правовые условия эксплуатации этих видов деятельности регламентируется законодательством о технических регламентах, действующими нормативами, регулирование которых осуществляется уполномоченными органами государственной власти.*

*Сооружения инженерной инфраструктуры разрешаются во всех зонах, при соблюдении норм СНиП, СанПиН, тех регламентов в качестве самостоятельного объекта или дополнительного вида разрешенного использования к основному.*

**Основные виды разрешенного использования:**

* административные и бытовые здания;
* автобусные парки;
* парки грузового автомобильного транспорта;
* таксопарки;
* железнодорожные вокзалы, железнодорожные станции и иные объекты железнодорожного транспорта;
* автодорожные вокзалы, автостанции и иные объекты автомобильного транспорта;
* авторемонтные и другие предприятия по обслуживанию транспортных средств;
* автозаправочные станции;
* пожарные депо;
* объекты инженерной и коммунальной инфраструктуры;
* объекты гражданской обороны (убежища, противорадиационные укрытия и т.п.);
* обустройство набережных, берегоукрепление;
* парки, скверы, бульвары;
* объекты промышленного и складского назначения, общежития для рабочего персонала;
* платежные терминалы, банкоматы;
* посты полиции;
* аптеки;
* пункты первой медицинской помощи;
* гидротехнические сооружения;
* специализированные технические средства оповещения и информации;
* сети инженерно-технического обеспечения;

- электроподстанции открытого и закрытого типа, котельные;

 -   водопроводные сооружения, насосные станции;

* транспортные развязки;
* линейные объекты;
* дорожные сооружения, являющиеся технологической частью автомобильной дороги, - защитные дорожные сооружения, искусственные дорожные сооружения, производственные объекты автомобильной дороги, элементы обустройства автомобильной дороги;
* автостоянки, гаражи;
* объекты оптовой торговли площадью не более 350 кв. м;
* объекты розничной торговли площадью не более 150 кв. м;
* обустройство входа и временной стоянки автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику;
* оборудования площадок для остановки автомобилей;
* кафе, столовые;
* киоски по распространению периодических печатных изданий (газеты, журналы, альманахи, бюллетени и иные издания).

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* подъездные пути (площадки), площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
* санитарно-защитные зоны;
* благоустройство территории (фонтаны и иные малые архитектурные формы, газоны, клумбы, коммунальное оборудование, произведения монументально-декоративного искусства и т.п.);
* защитные инженерные сооружения;
* летние (сезонные) кафе;
* площадки для сбора мусора;
* иные строения и сооружения вспомогательного использования, предназначенные для обслуживания основного здания или строения.

**Условно разрешенные виды использования:**

* объекты почтовой связи - почтамты, отделения перевозки почты, почтовые обменные пункты, отделения почтовой связи, пункты почтовой связи и другие;
* культовые здания и сооружения;
* объекты оптовой торговли площадью более 350 кв. м;
* объекты розничной торговли площадью более 150 кв. м;
* рестораны, бары;
* рынки;
* фотоателье, фотолаборатории;
* общественные бани;
* парикмахерские;
* объекты проката;
* объекты по оказанию обрядовых услуг (свадеб и юбилеев);
* объекты банковской и страховой деятельности;
* ветеринарные лечебницы (без содержания животных);
* иные объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения в соответствии с Общероссийским классификатором услуг населению.
* Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных строениях с изолированными от жилых зданий или их частей входами.
* Предприятия по оказанию услуг и обслуживанию населения могут также размещаться с учетом следующих условий:
* обустройство входа в виде крыльца или лестницы;
* соблюдения норм благоустройства, установленных соответствующими муниципальными правовыми актами.

**Предельные** размеры земельных участков и предельные параметры (минимальный отступ от границ земельного участка, предельная высота (этажность), максимальный процент застройки) разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны ИТ.801. не подлежат ограничению\*.

\* Размеры земельных участков под здания и сооружения и предельные параметры застройки определяются проектом межевания на основе проекта планировки в соответствии с действующими нормативами.

**6.ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

**СЩ-3 ЗОНА КЛАДБИЩ.**

**Зона кладбищ**

*Зона выделена для обеспечения разрешительно-правовых условий и процедур формирования сельских кладбищ и территорий их влияния.*

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

**Основные виды разрешенного использования**

- кладбища традиционных захоронений (действующие и закрытые).

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

- аллеи, скверы, иные зеленые насаждения;

- временные павильоны торговли и обслуживания населения;

- мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;

- оранжереи;

- хозяйственные корпуса;

- резервуары для хранения воды;

- объекты пожарной охраны;

- парковки;

- инженерные коммуникации;

- объекты вспомогательного производства, связанные с функционированием кладбищ;

- административные объекты, связанные с функционированием кладбищ;

-площадки для мусоросборников;

-общественные туалеты;

- иные объекты эксплуатации кладбищ.

**Условно разрешенные виды использования**

- объекты, связанные с отправлением культа.

 **Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительствадля зоны кладбищ**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Размеры ипараметры | Единицы измерения | кладбища традиционных захоронений | объекты, связанные с отправлением культа | аллеи, скверы | временные павильоны торговли и обслуживания населения |
| 1. Предельные размеры земельных участков |
| минимальная площадь | га | не подлежат ограничению\* |
| максимальная площадь | га | не подлежат ограничению\* |
| 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений |
| минимальный отступ зданий, строений, сооружений от передней границы участка | м | не устанавливается | 1\*\* | не устанавливается | 1 |
| 3. Предельные параметры зданий, строений, сооружений |
| максимальная высота (до конька крыши) | м | 6 | 15\*\* | не устанавливается | 3 |
| 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка |
|  | % | 2 | 50 | 2 | 80 |

\* Размеры земельных участков под здания и сооружения определяются проектом межевания на основе проекта планировки в соответствии с действующими нормативами.

\*\* если иной показатель не установлен документацией по планировке территории

**Ограничения использования** земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 37.2 «Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства» настоящих Правил.

**7.ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

**СО – 5. Зона зеленых насаждений специального назначения**

*Зона СО-5 предназначена для организации и благоустройства санитарно-защитных зон в соответствии с действующими нормативами.*

**Основные виды разрешенного использования**

– озеленение специального назначения.

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

– объекты капитального строительства, разрешенные к размещению в части территорий санитарно-защитных зон в соответствии с действующими нормативами.

**Условно-разрешенные виды использования**

- объекты трубопроводного транспорта.

Условно разрешенные виды использования могут быть допущены, если их применение не сопровождается сокращением площади зеленых насаждений.

 **Предельные** размеры земельных участков и предельные параметры(минимальный отступ от границ земельного участка, предельная высота (этажность), максимальный процент застройки) разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны СО-5 не подлежат ограничению\*.

\* Размеры земельных участков под здания и сооружения и предельные параметры застройки определяются проектом межевания на основе проекта планировки в соответствии с действующими нормативами.

 **Ограничения использования** земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 37.2 «Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства» настоящих Правил.

**Р–4. Зона рекреационно–ландшафтных территорий**

*Зона выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства растений, обеспечение их рационального использования.*

 **Виды разрешенного использования земельных участков и объектов**

**капитального строительства**

 **Основные виды разрешенного использования**

-лесные массивы;

-луга;

-лесопарки, лугопарки;

- санитарно-защитные лесополосы, санитарно-защитные зоны без размещения в них производственных объектов.

-пляжи.

 **Вспомогательные виды разрешенного использования**

-площадки для пикников и рыбной ловли

- вспомогательные сооружения, связанные с организацией отдыха (беседки, скамейки и другие малые архитектурные формы);

 **Условно-разрешенные виды использования**

-временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

-общественные туалеты;

-парковки автомобилей;

-площадки для мусоросборников;

-спортплощадки.

 **Предельные** размеры земельных участков и предельные параметры (минимальный отступ от границ земельного участка, предельная высота (этажность), максимальный процент застройки) разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны Р-4 не подлежат ограничению\*.

\* Размеры земельных участков под здания и сооружения и предельные параметры застройки определяются проектом межевания на основе проекта планировки в соответствии с действующими нормативами.

 **Ограничения использования** земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 37.2 «Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства» настоящих Правил.

**ЛЗ Лесной фонд.**

*Зона выделена для обеспечения правовых условий и процедур охраны лесов.*

В соответствии со статьёй 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты в этих зонах не устанавливаются. Их использование определяется уполномоченными органами в соответствии с законодательством Российской Федерации. Виды разрешенного использования (а также предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства) устанавливаются в индивидуальном порядке (применительно к каждому земельному участку, объекту) в соответствии с Лесным кодексом РФ, порядок об охране и использованию земель лесного фонда регулируется Земельным кодексом РФ и лесным законодательством (п. 6 статьи 101 Земельного кодекса)

**Управляющий делами**

**Совета народных депутатов**

**МО «Кошехабльский район» С. Хананова**