ПРОЕКТ

**РЕСПУБЛИКА АДЫГЕЯ**

**СОВЕТ НАРОДНЫХ ДЕПУТАТОВ**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**«Кошехабльский район»**

**от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2019 г. № а. Кошехабль**

**Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования «Егерухайское сельское поселение» в новой редакции**

Принято на сессии

Совета народных депутатов

муниципального образования

«Кошехабльский район»

третьего созыва

В соответствии со ст. 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 06 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального образования «Кошехабльский район», приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 1 сентября 2014 г. № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» на основании пункта 4 перечня поручений Президента Российской Федерации от 11 июня 2016г. №Пр-1138Гс Совет народных депутатов муниципального образования «Кошехабльский район»

**Решил:**

1. Утвердить Правила землепользования и застройки муниципального образования «Егерухайское сельское поселение» в новой редакции (прилагается).
2. Признать утратившим силу Решение Совета народных депутатов муниципального образования «Егерухайское сельское поселение» от 26 декабря 2012 года №17 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования «Егерухайское сельское поселение».
3. . Настоящее решение вступает в силу после его официального опубликования.
4. Опубликовать настоящее решение в районной газете «Кошехабльские вести» и на официальном сайте муниципального образования «Кошехабльский район» <http://admin-koshehabl.ru/>.

|  |  |
| --- | --- |
| **Глава****МО «Кошехабльский район»****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_З.А. Хамирзов** | **Председатель** **Совета народных депутатов МО «Кошехабльский район»****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_А.В. Брянцев** |

Приложение № 1

к решению

Совета народных депутатов

МО « Кошехабльский район»

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_года №\_\_\_\_\_

Правила землепользования и застройки

МО «Егерухайское сельское поселение»

Кошехабльского района Республики Адыгея

Проект местного нормативного правового акта

**ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

 Виды и состав территориальных зон

1. Настоящими Правилами устанавливаются следующие виды территориальных зон на территории муниципального образования «Егерухайское сельское поселение» Кошехабльского района Республики Адыгея:

**Жилые функциональные зоны:**

ЖЗ.101. Зона индивидуальной жилой застройки стр. 2

**Общественно-деловые функциональные зоны:**

ОДЗ.201.Зона общественно-делового назначения стр. 5

ОДЗ.202.Зона социально-бытового назначения стр. 6

**Зоны специального назначения:**

СНЗ.301.Зона кладбищ стр.8

СНЗ. 302. Зона складирования и утилизации

 отходов (полигон ТБО**)** стр.9

**Производственные функциональные зоны:**

ПР.401.Зона производственного назначения стр. 10

ПР.402. Зона коммунально-складского назначения стр. 12

**Зоны сельскохозяйственного использования:**

СХЗ.501.Зона сельскохозяйственного

использования стр.13

**АЗ. 601. Зона акваторий.**  стр. 14

**РЗ.701. Зона рекреации.**  стр. 14

**Иные функциональные зоны.**

ЛЗ.401. Земли лесного фонда стр. 15

**ЖИЛЫЕ ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ:**

**Ж3.101 Зона индивидуальной 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.*

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

**1.1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Для индивидуального жилищного строительства | Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости);выращивание сельскохозяйственных культур;размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек | - минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 кв. м /2500 кв. м;- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) при разделе существующих земельных участков - 4 м (для обеспечения проезда);- минимальный отступ зданий, строений, сооружений от передней границы земельного участка по фасаду (от красной линии улиц)- 3 метров при новом строительстве; при существующей застройке – не установлены;минимальный отступ зданий, строений, сооружений от боковой границы земельного участка - 3 - при новом строительстве1- в существующей застройке.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60% |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 3 этажей, включая мансардный);обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома | - минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 кв. м /2500 кв. м;- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 15 м;- минимальный отступ зданий, строений, сооружений от передней границы земельного участка по фасаду (от красной линии улиц)- 3 метров при новом строительстве; при существующей застройке – не установлены;минимальный отступ зданий, строений, сооружений от боковой границы земельного участка - 3 - при новом строительстве1- в существующей застройке.Максимальный процент застройки в границах земельного участка –75% |
| Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) | Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с [кодом 2.1](http://ivo.garant.ru/#/document/70736874/entry/1021);производство сельскохозяйственной продукции;размещение гаража и иных вспомогательных сооружений;содержание сельскохозяйственных животных | - минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 кв. м /7000 кв. м;- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) при разделе существующих земельных участков - 4 м (для обеспечения проезда);- минимальный отступ зданий, строений, сооружений от передней границы земельного участка по фасаду (от красной линии улиц)- 3 метров при новом строительстве; при существующей застройке – не установлены;минимальный отступ зданий, строений, сооружений от боковой границы земельного участка - 3 - при новом строительстве1- в существующей застройке.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60% |
| Блокированная жилая застройка | Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха | предельное максимальное количество этажей – 3 надземных этажа. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м; − 0 м со стороны общей стены с соседним жилым домом. В условиях реконструкции существующей застройки отступы от границ земельного участка формируются в соответствии со сложившейся линией застройки или по красной линии. Вспомогательные здания и хозяйственные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. Размеры земельных участков под один жилой дом (блок-секцию): − минимальный – 300 кв. м; − максимальный: • для сложившейся застройки – 2500 кв. м; • для новой застройки – 1500 кв. м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, включая здания, строения, сооружения, в том числе обеспечивающие функционирование объекта – 75. Минимальный процент озеленения территории не подлежит установлению. Минимальное количество мест хранения автомобилей – 1 машино-место на 1 домовладение |
| Коммунальное обслуживание | Объекты капитального строительства для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также здания или помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг). | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/10000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 2 м;минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж); максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 20 м;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка. | предельное максимальное количество этажей – 2 надземных этажа. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м. В условиях реконструкции существующей застройки отступы от границ земельного участка формируются в соответствии со сложившейся линией застройки или по красной линии. Размеры земельных участков – не менее 1000 кв. м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, включая здания, строения, сооружения, в том числе обеспечивающие функционирование объекта – 45. Минимальный процент озеленения – 40. Минимальное количество мест для хранения автомобилей – 10 машино-мест на 100 посещений в смену |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Детские ясли, детские сады, школы | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/не подлежит ограничению;минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%; |
| Ведение огородничества | Осуществление деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, размещение теплиц | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 30 кв.м/ 250 кв.м (при отсутствии охранных зон) и 5000 кв. м (при наличии охранных зон);размещение объектов капитального строительства запрещено.указанный вид разрешенного использования устанавливается в отношении земельных участков, которые не могут быть сформированы в целях жилищного строительства в силу ограничений в использовании (недостаточная площадь земельного участка или расположение в границах охранных зон ЛЭП, охранных зон трубопроводов и т.д.) |
| Ведение садоводства | Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с [кодом 2.1](http://ivo.garant.ru/#/document/70736874/entry/1021), хозяйственных построек и гаражей | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 кв.м/ 1500 кв.м (при отсутствии охранных зон) и 5000 кв. м (при наличии охранных зон);- минимальный отступ зданий, строений, сооружений от передней границы земельного участка по фасаду (от красной линии улиц)- 3 метров при новом строительстве; при существующей застройке – не установлены;минимальный отступ зданий, строений, сооружений от боковой границы земельного участка - 3 - при новом строительстве1- в существующей застройке. |
| Осуществление религиозных обрядов | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома) | - минимальная/максимальная площадь земельного участка **-** 600/5000 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- 3 м;- максимальное количество надземных этажей - **3 этажа**;- максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - **50 м;**- максимальный процент застройки в границах земельного участка - **40%**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены в статье 35; |
| Социальное обслуживание | Объекты капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400 кв. м/2500 кв. м;минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа (включая мансардный этаж);максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | Регламенты не устанавливаются.Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. |

**1.2. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Блокированная жилая застройка | Блокированные жилые дома с количеством блоков в блокировке до 10 шт., каждый из которых расположен на отдельном земельном участке и имеющий выход на территорию общего пользования с минимальной хозяйственной частью (без содержания скота и птицы) | минимальная/максимальная площадь земельных участков на один автономный блок – 200/800 кв. м;минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 6 м;минимальные отступы от границ крайних земельных участков в блокировке - 3 м;при этом минимальные отступы от границ земельных участков между автономными блоками внутри блокировки- 0 м;максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%; |
| Бытовое обслуживание | Мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, приемные пункты прачечных и химчисток;  | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/5000 кв. м;минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м; максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |
| Общественное питание | Кафе, столовые, закусочные, пекарни  | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/5000 кв. м;минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа (включая мансардный этаж);максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; |
| Культурное развитие | Библиотеки |
| Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Ветлечебницы без содержания животных;  | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300/5000 кв. м;минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м; максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |
| Магазины | Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, в том числе **аптеки**, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300/5000 кв. м;минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |
| Обслуживание автотранспорта | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных. | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 200/5000 кв. м;минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м; максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 10 м;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |
| Объекты придорожного сервиса | Мастерские, предназначенные для ремонта и обслуживания автомобилей (без малярно-жестяных работ), мойки автомобилей до двух постов. | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 100/600 кв. м;минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 5 м;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; При размещении объектов малого бизнеса, относящихся к V классу опасности, в условиях сложившейся градостроительной ситуации (при невозможности соблюдения размеров ориентировочной санитарно-защитной зоны) необходимо обоснование размещения таких объектов с ориентировочными расчетами ожидаемого загрязнения атмосферного воздуха и физического воздействия на атмосферный воздух (шум, вибрация, электромагнитные излучения). |

\* 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.

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

1.3.1. Расстояние до красной линии улиц/проездов:

1) от Дошкольных образовательных учреждений и общеобразовательных школ (стены здания) -10 м/10 м;

2) от Пожарных депо - 10 м/10 м (15 м/15 м - для депо I типа);

3) от жилых и общественных зданий – 5 м/3 м;

4) от остальных зданий и сооружений - 5 м/3 м.

5) от постоянных отдельно стоящих и пристроенных гаражей, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан - 0 м/0 м (без устройства распашных ворот).

6) при реконструкции существующих объектов недвижимости, расположенных по красной линии, - 0 м/0 м.

1.4.4. До границы соседнего земельного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям и в зависимости от степени огнестойкости должны быть не менее:

- от индивидуального жилого дома - 3 м;

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

- от других построек (бани, гаражи и др.) - 1 м;

- от стволов высокорослых деревьев - 4 м;

- от стволов среднерослых деревьев - 2 м;

- от кустарника - 1 м.

1.3.5. На территориях с застройкой усадебными одно-, двухквартирными домами расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.

1.3.6. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается, при этом площадь гаража не должна превышать 36 кв. м., а его высота от уровня земли до верха плоской кровли не должна быть выше 3 метров, при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних приквартирных участков.

1.3.7.Общая площадь построек хозяйственного назначения (летние кухни, хозяйственные постройки, кладовые, подвалы, бани, бассейны, навесы) индивидуального использования не должна превышать 100 кв. м за исключением оранжерей и теплиц;

1.3.8. Допускается размещение навеса со стороны улицы в случае блокирования его с жилым домом и (или) гаражом при условии, что водосток с их крыш ориентирован на свой участок.

1.3.9. Расстояние от площадок с контейнерами для сбора твердых бытовых отходов до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 8 м, и не более 100 м. Общее количество контейнеров не более 5 шт.

1.3.10. Все здания, строения и сооружения должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений.

1.3.11. Размещение навесов должно осуществляться с учетом противопожарных требований и соблюдения нормативной продолжительности инсоляции придомовых территорий и жилых помещений.

1.3.12. Устройство навесов не должно ущемлять законных интересов соседних домовладельцев, в части водоотведения атмосферных осадков с кровли навесов, при устройстве навесов минимальный отступ от границы участка – 1м.

1.4.13. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

1.3.14. .Изменение общего рельефа земельного участка, осуществляемое путем выемки или насыпи земли, ведущее к изменению существующей водоотводной (дренажной) системы, к заболачиванию (переувлажнению) смежных участков или нарушению иных законных прав их владельцев, не допускается. При необходимости изменения рельефа должны быть выполнены мероприятия по недопущению возможных негативных последствий. Поднятие уровня земельного участка путем отсыпки грунта допускается при наличии проекта вертикальной планировки земельного участка, выполненного индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, имеющих выданные саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к такому виду работ.

1.3.15. Характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц с максимально допустимой высотой ограждений 2,0 м. (кроме объектов со специальными требованиями к ограждению их территории). По границе с соседним земельным участком ограждения должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 м от уровня земли ограждения и высотой не более 2,0 м.

Допускается устройство функционально оправданных участков сплошного ограждения (в местах интенсивного движения транспорта, размещения септиков, мусорных площадок и других).

**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 64 «Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства» настоящих Правил.

**ОДЗ. Общественно-деловые функциональные зоны**

**ОДЗ. 201 Зона общественно-делового назначения**

*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.*

**Виды разрешенного использования:**

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 кв. м/10000 кв. м;минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;максимальное количество надземных этажей зданий – 7 этажа (включая мансардный этаж);максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; |
| Общественное управление | Объекты капитального строительства, предназначены для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность;Объекты капитального строительства, предназначены для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 кв. м/10000 кв. м;минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;максимальное количество надземных этажей зданий – 7 этажа (включая мансардный этаж);максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; |
| Осуществление религиозных обрядов | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги) | - минимальная/максимальная площадь земельного участка **-** 600/2500 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- 3 м;- максимальное количество надземных этажей - **2 этажа**;- максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - **50 м;**- максимальный процент застройки в границах земельного участка - **40%**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены в статье 35 |
| Деловое управление | Объекты капитального строительства, предназначены для управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности);  | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 кв. м/5000 кв. м;минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; |
| Социальное обслуживание | Службы занятости населения, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат;Отделения почты и телеграфа;Общественные некоммерческие организации: благотворительные организаций, клубы по интересам; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300/5000 кв. м;минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |
| Культурное развитие | Объекты капитального строительства, предназначенные для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев;устройство площадок для празднеств и гуляний;здания и сооружения для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400 кв. м / 5000 кв. м;минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |
| Магазины | Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, в том числе аптеки, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300/5000 кв. м;минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |
| Общественное питание | Объекты капитального строительства, предназначены для устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100 кв. м/5000 кв. м;минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |
| Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | Регламенты не устанавливаются.Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. |

**1.2. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Для индивидуального жилищного строительства | Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости);выращивание сельскохозяйственных культур;размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек | - минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 кв. м /2500 кв. м;- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) при разделе существующих земельных участков - 4 м (для обеспечения проезда);- минимальный отступ зданий, строений, сооружений от передней границы земельного участка по фасаду (от красной линии улиц)- 3 метров при новом строительстве; при существующей застройке – не установлены;минимальный отступ зданий, строений, сооружений от боковой границы земельного участка - 3 - при новом строительстве1- в существующей застройке.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60% |
| Коммунальное обслуживание | Объекты капитального строительства для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также здания или помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг). | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/10000 кв. м;минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж); максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 20 м;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |

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

1.3.1. Расстояние до красной линии улиц/проездов:

1) от Дошкольных образовательных учреждений и общеобразовательных школ (стены здания) -10 м/10 м;

2) от Пожарных депо - 10 м/10 м (15 м/15 м - для депо I типа);

3) от жилых и общественных зданий – 5 м/3 м;

4) от остальных зданий и сооружений - 5 м/3 м.

5) от постоянных отдельно стоящих и пристроенных гаражей, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан - 0 м/0 м (без устройства распашных ворот).

6) при реконструкции существующих объектов недвижимости, расположенных по красной линии, - 0 м/0 м.

1.3.2. В целях формирования архитектурно-художественного облика застройки цветовое решение фасадов общественных зданий, многоквартирных домов, выходящих фасадами на улицы, подлежит согласованию с УАиГ.

1.3.3. При строительстве объектов капитального строительства в исторической части или охранной зоне памятника истории (архитектуры), а также объектов со значительными объемами, необходимо рассмотреть архитектурное и цветовое решение объекта на общественном Совете по проблемам градостроительного развития и формирования архитектурно-художественного облика муниципального образования.

1.3.4. Все здания, строения и сооружения должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений.

1.3.5. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. При этом этажность их не должна превышать двух этажей, при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних участков.

1.3.6. Расстояние от площадок с контейнерами для сбора твердых бытовых отходов до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 8 м, и не более 100 м. Общее количество контейнеров не более 5 шт.

1.3.7. Допускается блокировка зданий и сооружений, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию владельцев при новом строительстве с соблюдением технических регламентов.

1.3.8. Характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц с максимально допустимой высотой ограждений 2,0 м. (кроме объектов со специальными требованиями к ограждению их территории). По границе с соседним земельным участком ограждения должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 м от уровня земли ограждения и высотой не более 2,0 м.

1.3.9. 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.

Допускается устройство функционально оправданных участков сплошного ограждения (в местах интенсивного движения транспорта, размещения септиков, мусорных площадок и других).

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

**ОДЗ. 202. Зона социально-бытового назначения**

***Зона социально-бытового назначения*** *выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства недвижимости на территориях размещения центральных функций, где сочетаются административные, общественные и иные учреждения преимущественно федерального, регионального и общегородского значения, коммерческие учреждения, офисы, жилье, а также здания многофункционального назначения.*

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Детские ясли, детские сады, школы | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/не подлежит ограничению;минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%; |
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка. | предельное максимальное количество этажей – 2 надземных этажа. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м. В условиях реконструкции существующей застройки отступы от границ земельного участка формируются в соответствии со сложившейся линией застройки или по красной линии. Размеры земельных участков – не менее 1000 кв. м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, включая здания, строения, сооружения, в том числе обеспечивающие функционирование объекта – 45. Минимальный процент озеленения – 40. Минимальное количество мест для хранения автомобилей – 10 машино-мест на 100 посещений в смену |
| Осуществление религиозных обрядов | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома | - минимальная/максимальная площадь земельного участка **-** 600/2500 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- 3 м;- максимальное количество надземных этажей - **2 этажа**;- максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - **50 м;**- максимальный процент застройки в границах земельного участка - **40%**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены в статье 35 |
| Оказание услуг связи | Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи | - минимальная/максимальная площадь земельного участка **-** 600/2500 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- 3 м;- максимальное количество надземных этажей - **2 этажа**;- максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - **50 м;**- максимальный процент застройки в границах земельного участка - **40%** |
| Площадки для занятий спортом | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) | - минимальная/максимальная площадь земельного участка - **500/2500** кв.м;- минимальные отступы от границ участка - 1 **м** |
| Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | Регламенты не устанавливаются.Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. |

**1.2. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Для индивидуального жилищного строительства | Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости);выращивание сельскохозяйственных культур;размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек | - минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 кв. м /2500 кв. м;- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) при разделе существующих земельных участков - 4 м (для обеспечения проезда);- минимальный отступ зданий, строений, сооружений от передней границы земельного участка по фасаду (от красной линии улиц)- 3 метров при новом строительстве; при существующей застройке – не установлены;минимальный отступ зданий, строений, сооружений от боковой границы земельного участка - 3 - при новом строительстве1- в существующей застройке.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60% |
| Коммунальное обслуживание | Объекты капитального строительства для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также здания или помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг). | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/10000 кв. м;минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж); максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 20 м;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |

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

1.3.1. Расстояние до красной линии улиц/проездов:

1) от Дошкольных образовательных учреждений и общеобразовательных школ (стены здания) -10 м/10 м;

2) от Пожарных депо - 10 м/10 м (15 м/15 м - для депо I типа);

3) от жилых и общественных зданий – 5 м/3 м;

4) от остальных зданий и сооружений - 5 м/3 м.

5) от постоянных отдельно стоящих и пристроенных гаражей, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан - 0 м/0 м (без устройства распашных ворот).

6) при реконструкции существующих объектов недвижимости, расположенных по красной линии, - 0 м/0 м.

1.3.2. В целях формирования архитектурно-художественного облика застройки цветовое решение фасадов общественных зданий, многоквартирных домов, выходящих фасадами на улицы, подлежит согласованию с УАиГ.

1.3.3. При строительстве объектов капитального строительства в исторической части или охранной зоне памятника истории (архитектуры), а также объектов со значительными объемами, необходимо рассмотреть архитектурное и цветовое решение объекта на общественном Совете по проблемам градостроительного развития и формирования архитектурно-художественного облика муниципального образования.

1.3.4. Все здания, строения и сооружения должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений.

1.3.5. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. При этом этажность их не должна превышать двух этажей, при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних участков.

1.3.6. Расстояние от площадок с контейнерами для сбора твердых бытовых отходов до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 8 м, и не более 100 м. Общее количество контейнеров не более 5 шт.

1.3.7. Допускается блокировка зданий и сооружений, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию владельцев при новом строительстве с соблюдением технических регламентов.

1.3.8. Характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц с максимально допустимой высотой ограждений 2,0 м. (кроме объектов со специальными требованиями к ограждению их территории). По границе с соседним земельным участком ограждения должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 м от уровня земли ограждения и высотой не более 2,0 м.

1.3.9. 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.

Допускается устройство функционально оправданных участков сплошного ограждения (в местах интенсивного движения транспорта, размещения септиков, мусорных площадок и других).

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

**Зоны специального назначения**

**СНЗ. 301. Зона кладбищ**

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

**1.1Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Ритуальная деятельность | Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения;размещение соответствующих культовых сооружений;осуществление деятельности по производству продукции ритуально-обрядового назначения | Предельные размеры земельных участков - не подлежат ограничениюМинимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений для объектов, связанных с отправлением культа – 1\* м.Предельные параметры зданий, строений, сооружений (максимальная высота (до конька крыши)) для объектов, связанных с отправлением культа – 15\*\* м. |
| Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | Регламенты не устанавливаются.Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. |

**1.2. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/10000 кв. м;минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж); максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 100 м;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| Коммунальное обслуживание  | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/10000 кв. м;минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж); максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 100 м;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |

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

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

**СНЗ. 302. Зона складирования и утилизации отходов (полигон ТБО)**

*Зона выделена для обеспечения разрешительно-правовых условий и процедур формирования территорий складирования и утилизации отходов где размещаются предприятия по транспортировке, обезвреживанию и переработке бытовых и промышленных отходов.*

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

**Основные виды разрешенного использования**

- предприятия по промышленной переработке бытовых отходов;

- склады свежего компоста;

- полигоны (кроме полигонов по обезвреживанию и захоронению токсичных промышленных отходов);

- поля компостирования;

- сливные станции;

- мусороперегрузочные станции;

- поля складирования и захоронения обезвреженных осадков (по сухому веществу);

- свалки бытовых отходов.

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

- сопутствующие производства и технологические установки;

- озелененные территории санитарно-защитных зон и зон санитарной охраны;

- инженерно-планировочные сооружения, элементы и объекты инженерного благоустройства;

- здания, строения, сооружения ведомственной охраны;

- административные здания;

- лаборатории;

- площадки для стоянки служебных автомобилей.

**Условно-разрешенные виды использования\***

- полигоны захоронения неутилизируемых производственных отходов.

**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 не подлежат ограничению\*.

\* Размеры земельных участков под здания и сооружения 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 64 «Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства» настоящих Правил.

**Производственные функциональные зоны**

**ПР.401. Зона производственного назначения**

***Зона производственного назначения*** *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*.

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Склады | 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 | - минимальная / максимальная площадь земельного участка - **1000/ 25000** кв. м;- минимальные отступы от границы земельного участка- **3 м;**- максимальное количество надземных этажей - **2 этажа**;- максимальный процент застройки в границах земельного участка - **60%** |
| Коммунальное обслуживание | Объекты капитального строительства для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также здания или помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг). | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/5000 кв. м;минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж); максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 20 м;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60% |
| Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/5000 кв. м;минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж); максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 100 м;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60% |
| Объекты придорожного сервиса | Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых);размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса;предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса;размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 100 кв. м/5000 кв. м;минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 12 м;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; |
| Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100 кв. м/5000 кв. м;минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 15 м;минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60% |
| Магазины | Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, в том числе аптеки, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300/5000 кв. м;минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; |

**1.2. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Деловое управление | Объекты капитального строительства, предназначены для управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности);  | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 кв. м / 10000 кв. м;минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа (включая мансардный этаж);максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; |
| Обслуживание автотранспорта. | Гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых и легковых автомобилей; | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 500 кв. м/5000 кв. м;минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;минимальные отступы от границ земельных участков - 2 м; |

В случае отсутствия возможности применения необходимого вида разрешенного использования земельного участка из представленных, допускается присвоение вида разрешенного использования земельного участка согласно «Классификатора видов разрешенного использования» утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 не противоречащее особенностям территориальной зоны, в порядке, предусмотренном при присвоении условно-разрешенных видов использования.

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

**ПР. 402. Зона коммунально-складского назначения.**

***Зона коммунально-складского назначения*** *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:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Склады | 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 | - минимальная / максимальная площадь земельного участка - **1000/ 25000** кв. м;- минимальные отступы от границы земельного участка- **3 м;**- максимальное количество надземных этажей - **2 этажа**;- максимальный процент застройки в границах земельного участка - **60%** |
| Коммунальное обслуживание | Объекты капитального строительства для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также здания или помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг). | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/5000 кв. м;минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж); максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 20 м;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60% |
| Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/5000 кв. м;минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж); максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 100 м;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60% |
| Объекты придорожного сервиса | Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых);размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса;предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса;размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 100 кв. м/5000 кв. м;минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 12 м;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; |
| Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100 кв. м/5000 кв. м;минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 15 м;минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60% |
| Магазины | Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, в том числе аптеки, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300/5000 кв. м;минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; |

**1.2. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Деловое управление | Объекты капитального строительства, предназначены для управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности);  | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 кв. м / 10000 кв. м;минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа (включая мансардный этаж);максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; |
| Обслуживание автотранспорта. | Гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых и легковых автомобилей; | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 500 кв. м/5000 кв. м;минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;минимальные отступы от границ земельных участков - 2 м; |

В случае отсутствия возможности применения необходимого вида разрешенного использования земельного участка из представленных, допускается присвоение вида разрешенного использования земельного участка согласно «Классификатора видов разрешенного использования» утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 не противоречащее особенностям территориальной зоны, в порядке, предусмотренном при присвоении условно-разрешенных видов использования.

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

**Зоны сельскохозяйственного назначения**

**СХЗ. 501. Зона 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.*

**1.1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур | Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных, и иных сельскохозяйственных культур | Градостроительные регламенты не устанавливаются. |
| Овощеводство | Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с **использованием теплиц** | Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 300 кв. м/50000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 10 м;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством чая, лекарственных и цветочных культур | Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 300 кв. м/50000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 10 м;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| Садоводство | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда, и иных многолетних культур | Градостроительные регламенты не устанавливаются.Застройка участков не допускается, места допустимого размещения объектов не предусматриваются. |
| Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках | Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства | Градостроительные регламенты не устанавливаются.Застройка участков не допускается, места допустимого размещения объектов не предусматриваются. |
| Питомники | Выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян;размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства | Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 1000 кв. м/50000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 10 м;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| Сенокошение | Кошение трав, сбор и заготовка сена | Градостроительные регламенты не устанавливаются.Застройка участков не допускается, места допустимого размещения объектов не предусматриваются. |
| Выпас сельскохозяйственных животных | Выпас сельскохозяйственных животных | Градостроительные регламенты не устанавливаются.Застройка участков не допускается, места допустимого размещения объектов не предусматриваются. |
| Скотоводство | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей);сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, производство кормов, размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 300 кв. м/50000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 10 м;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| Звероводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением в неволе ценных пушных зверей;размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции;разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 300 кв. м/20000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 10 м;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| Птицеводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением домашних пород птиц, в том числе водоплавающих;размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции птицеводства;разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 300 кв. м/50000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 10 м;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| Свиноводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением свиней;размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции;разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 300 кв. м/50000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 10 м;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| Пчеловодство | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых;размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведениях иных полезных насекомых;размещение сооружений используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 100 кв. м/10000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 8 м;минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 10 м;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| Рыбоводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры); размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры) | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 100 кв. м/50000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 8 м;минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 10 м;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| Научное обеспечение сельского хозяйства | Осуществление научной и селекционной работы, ведения сельского хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира; размещение коллекций генетических ресурсов растений | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 100 кв. м/50000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 8 м;минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 18 м;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| Хранение и переработкасельскохозяйственнойпродукции | Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 100 кв. м/50000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 8 м;минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 10 м;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | Регламенты не устанавливаются.Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. |

**1.2. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/10000 кв. м;минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж); максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 100 м;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| Коммунальное обслуживание  | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/10000 кв. м;минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж); максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 100 м;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |

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

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

**АЗ. 601. Зона акваторий.**

*Зона выделена для обеспечения правовых условий и процедур охраны водных объектов.*

*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 Водным кодексом РФ, порядок об охране и использованию земель водного фонда регулируется Водным кодексом, Земельным кодексом РФ.*

**РЗ.701. Зона рекреации**

*Зона выделена для обеспечения разрешительно-правовых условий и процедур формирования озелененных участков населенных пунктов, предназначенных для кратковременного отдыха и проведения досуга населением на обустроенных открытых пространствах населенных пунктов, сохранения и развития озелененных территорий.*

**1**.**Основные виды разрешенного использования:**

**1.1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.**

| **Виды разрешенного использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| --- | --- | --- |
| Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | Регламенты не устанавливаются.Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. |
| Коммунальное обслуживание  | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/10000 кв. м;минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж); максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 100 м;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| Отдых (рекреация) | Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности;создание и уход за городскими лесами, скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также обустройство мест отдыха в них. | - минимальная/максимальная площадь земельного участка - **500/5000** кв.м |

**1.2. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

| **ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ****(номер по классификатору)** | **ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ****УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ****РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| --- | --- | --- |
| Общественное питание | Кафе, столовые, закусочные, пекарни | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/5000 кв. м;минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; |
| Магазины | Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, в том числе аптеки, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м; | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300/5000 кв. м;минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |
| Развлечения | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок; | минимальная/максимальная площадь земельного участка - **500/5000** кв.м;минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - **12** **м**;  |
| Площадки для занятий спортом | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) | - минимальная/максимальная площадь земельного участка - **500/2500** кв.м;- минимальные отступы от границ участка - 1 **м** |

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

**ЗЛ. Зоны лесного фонда.**

*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)*

**1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

**1.1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Резервные леса | Деятельность, связанная с охраной лесов | Градостроительные регламенты не устанавливаются.Застройка участков не допускается, места допустимого размещения объектов не предусматриваются. |
| Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | Регламенты не устанавливаются.Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. |

 **1.2. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/10000 кв. м;минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж); максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 100 м;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| Коммунальное обслуживание  | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/10000 кв. м;минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м;минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж); максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 100 м;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |

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

**1.3. Вспомогательные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны ЗСХ-2 не устанавливаются.**

**2.** 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 ЗСХ-2 не подлежат ограничению\*.

Приложение № 2

к решению Совета народных депутатов

МО «Кошехабльский район»

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2019 года №



#

**Управляющий делами**

**Совета народных депутатов**

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