**Приложение 1**

к Изменениям в Правила землепользования

и застройки

**Статья 31.2. Градостроительные регламенты территориальных зон.**

Градостроительные регламенты всех видов территориальных зон применяются с учетом ограничений, определенных статьей 32 настоящих Правил, иными документами по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности, а также статьей 33.

**ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ**

* 1. Рекомендуемые плотности жилой застройки микрорайонов в соответствии со СНиП 2.07.01-89\* , СП 42.13330.2011 для жилых зон

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование жилых зон | Плотность, кв. м общей площади/га | |
| На свободных территориях | В условиях реконструкции |
| 1 | многоэтажные жилые дома (5-9тажей) | 5800-8300 | 6400-8300 |
| 2 | многоквартирные малоэтажные и среднеэтажные жилые дома (до 5 этажей) | 3600-5100 | 4000-5500 |
| 3 | индивидуальные жилые дома с участками (1-3 этажа) | в зависимости от размера дома и участка | |

Указанные плотности применимы к микрорайонам и межмагистральным территориям, где имеется баланс требуемых по расчету и фактически размещенных общеобразовательных школ и детских дошкольных учреждений.

* 1. Площадь озелененной территории микрорайона (квартала) в соответствии со СНиП 2.07.01-89\*, СП 42.13330.2011 следует принимать не менее 6 кв. м на человека (без учета участков школ и детских дошкольных учреждений.
  2. На территории участка жилой застройки допускается размещение в нижних этажах жилого дома встроенно-пристроенных нежилых объектов при условии, если предусматриваются:
* обособленные от жилой территории входы для посетителей;
* обособленные подъезды и площадки для парковки автомобилей, обслуживающих встроенный объект;
* самостоятельные шахты для вентиляции;
* отделение нежилых помещений от жилых противопожарными, звукоизолирующими перекрытиями и перегородками.
  1. Размещение детских дошкольных учреждений в первых этажах жилых домов требует дополнительно обеспечения нормативных показателей: освещенности, инсоляции, площади и кубатуры помещений, высоты основных помещений не менее 3 метров в чистоте и организации прогулочных площадок на расстоянии от входа в помещение детского сада не более чем 30 м, а от окон жилого дома – не менее 15 м.
  2. Расстояния между жилыми, жилыми и общественными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и согласно противопожарным требованиям в соответствии с соответствии со СНиП 2.07.01-89\*, СП 42.13330.2011\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», с «Региональными нормативами градостроительного проектирования (РНГП) для Республики КОМИ[[1]](#footnote-1), другими действующими нормативными документами.
  3. Доля встроенного нежилого фонда в общем объеме фонда на участке жилой застройки не должна превышать 20 %.
  4. Допускается размещать жилые здания с встроенными в первые этажи или пристроенные помещениями общественного назначения, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки – и жилые здания с квартирами в первых этажах.
  5. Размеры приусадебных (придомовых) и приквартирных участков принимаются в соответствии со СНиП 2.07.01-89\*, СП 42.13330.2011, Приложение Д. Максимальный размер земельного участка для обслуживания индивидуального жилого дома устанавливается в размере 1500,0 кв.м.
  6. Размеры земельных участков учреждений и предприятий обслуживания принимаются в соответствии со СНиП 2.07.01-89\*, СП 42.13330.2011, Приложение Ж «Нормы расчета учреждений и предприятий обслуживания и размеры их земельных участков».
  7. Коэффициент использования земельного участка для жилых домов различной этажности. Нормативный размер земельного участка жилых домов.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Этажность | Удельный показатель земельной доли, приходящийся на 1 м2 общей площади жилых помещений | Коэффициенты использования земельного участка |
| 1 | 2 | 3 |
| 2 | 3,57 | 0,28 |
| 3 | 1,85 | 0,54 |
| 4 | 1,47 | 0,68 |
| 5 | 1,32 | 0,76 |
| 6 | 1,16 | 0,86 |
| 7 | 1,05 | 0,95 |
| 8 | 0,96 | 1,04 |
| 9 | 0,9 | 1,18 |

Нормативный размер земельного участка жилых домов определяется путем умножения удельного показателя земельной доли, приходящиеся на 1 кв. м общей площади жилых помещений на общую площадь дома.

* 1. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территориальных зон, не приведенные в настоящих Правилах, определяются в соответствии со СНиП 2.07.01-89\*, СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», с «Региональными нормативами градостроительного проектирования (РНГП) для Республики КОМИ, другими действующими нормативными документами, а также заданиями на проектирование.
  2. Объекты, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости - инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации (электро-, водо-, газообеспечение, канализование, телефонизация и т.д.), объекты и предприятия связи, общественные туалеты, объекты санитарной очистки территории – могут размещаться в составе всех территориальных зон при соблюдении нормативных разрывов с прочими объектами капитального строительства.
  3. Нормы расчета стоянок и гаражей для временного хранения легковых автомобилей, располагающихся на земельных участках в качестве вспомогательных видов разрешенного использования.

| № | Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков | Расчетные единицы | Число машиномест на расчетную единицу |
| --- | --- | --- | --- |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
|  | Гостиницы, общежития | 100 мест | 8-10 |
|  | Отдельно стоящие объекты торговли с площадью торгового зала более 200м2 | м2 торговой площади | 5-7 |
|  | Отдельно стоящие объекты общественного питания | 100 мест | 8-15 |
|  | Объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания в рекреационных зонах | 100 мест | 7-10 |
|  | Рынки | 100 торговых мест | 40-50 |
|  | Музеи, выставочные залы | 100 посетителей | 10-12 |
|  | Ночные клубы, дискотеки, развлекательные комплексы, боулинг-центры | 100 мест | 15-20 |
|  | Объекты отдыха и туризма (дома отдыха, пансионаты, туристические базы, детские лагеря отдыха, детские дачи) | 100 отдыхающих и обслуживающего персонала | 3-5 |
|  | Базы отдыха | 100 посетителей | 10-15 |
|  | Мотели, кемпинги, площадки для трейлеров |  | по расчетной вместимости |
|  | Городские парки | 100 посетителей | 5-7 |
|  | Лесопарки (лесные массивы) | 100 посетителей | 7-10 |
|  | Оборудованные пляжи, лодочные станции, пункты проката инвентаря | 100 посетителей | 15-20 |
|  | Стадионы, спортивные комплексы, бассейны, иные спортивные сооружения городского значения с трибунами более 500 зрителей | 100 мест | 4-10 |
|  | Спортивные комплексы со специальными требованиями к размещению (автодромы, вело- и мототреки, стрельбища, конно-спортивные клубы, манежи для верховой езды) | 100 мест | 4-10 |
|  | Яхт-клубы, гребные базы | 100 посетителей | 10-15 |
|  | Больничные учреждения | 100 коек | 4-6 |
|  | Поликлиники и амбулаторные учреждения | 100 посещений в смену | 2-3 |
|  | Санаторные учреждения |  |  |
|  | Государственные и муниципальные учреждения, рассчитанные на обслуживание населения: загсы, архивы, информационные центры, суды. Общественные объединения и организации, творческие союзы, международные организации | 100 служащих | 15-25 |
|  | Бизнес-центры, офисные центры | 100 служащих | 20-35 |
|  | Отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты |  |  |
|  | Банки, учреждения кредитования, страхования, биржевой торговли, нотариальные конторы, ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости, туристические агентства и центры обслуживания, рекламные агентства, компьютерные центры | 100 служащих | 20-35 |
|  | Научно-исследовательские, проектные, конструкторские организации | 100 сотрудников | 10-35 |
|  | Производственные предприятия, производственные базы строительных, коммунальных, транспортных и других предприятий | 100 сотрудников | 10-15 |
|  | Склады | 100 сотрудников | 10-15 |
|  | Автовокзалы, речные, железнодорожные вокзалы и станции | 100 пассажиров в «час пик» | 10-15 |

* 1. Противопожарные разрывы между зданиями, строениями, сооружениями необходимо предусматривать в соответствии с требованиями Федерального закона «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» от 22.07.2008 № 123-ФЗ и Свода правил СП 4.13130.2009 «Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».
  2. Встроенные, встроено-пристроенные в нижние этажи жилых зданий, главными фасадами выходящих на улицы с интенсивным движением транспорта, помещения – размещенные в первом, втором и цокольном этажах жилых зданий помещения:

общей площадью не более 700 м2

* магазинов розничной торговли;
* общественного питания;
* бытового обслуживания;
* отделений связи;

общей площадью до 150 м2:

* банков;
* магазинов и киосков союзпечати;
* женских консультаций;
* раздаточных пунктов молочных кухонь;
* юридических консультаций и нотариальных контор;
* филиалов библиотек;
* выставочных залов;
* контор жилищно-эксплуатационных организаций;
* для физкультурно-оздоровительных занятий, культурно-массовой работы с населением, а также помещения для групп кратковременного пребывания детей дошкольного возраста (кроме цокольного этажа);

за исключением:

* предприятий общественного питания с числом мест более 50 (кроме общежитий);
* пунктов приема посуды;
* специализированных магазинов, строительных, москательно-химических и других товаров, эксплуатация которых может привести к загрязнению территории и воздуха жилой застройки, магазинов с наличием в них взрывопожароопасных веществ и материалов, специализированных рыбных и овощных магазинов;
* предприятий бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся вещества (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов нормируемой площадью до 300 м2);
* мастерских ремонта бытовых машин и приборов, ремонта обуви нормируемой площадью свыше 100 м2;
* бань, саун, прачечных и химчисток (кроме приемных пунктов и прачечных самообслуживания производительностью до 75 кг белья в смену);
* автоматических телефонных станций, предназначенных для телефонизации жилых зданий общей площадью более 100 м2;
* общественных уборных;
* похоронных бюро.

**ТАБЛИЦА 1**

В таблице 1 представлены градостроительные регламенты территориальных зон в табличной форме по основным и условно разрешенным видам использования.

**ЖИЛЫЕ ЗОНЫ**

**Ж-1 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ МНОГОЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ**

Зона предназначена для застройки многоквартирными многоэтажными (5-9 этажей) жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Основные виды разрешенного использования

* Многоквартирные жилые дома 5-9 этажей
* Детские дошкольные учреждения, средние общеобразовательные учреждения
* Отдельно стоящие объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м. общ. площади)
* Отдельно стоящие объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, рассчитанные на средний поток посетителей (150-500 кв.м общ. площади)
* Библиотеки, клубы, детские и взрослые музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома творчества, лектории, дома культуры (исключая ночные заведения)
* Сады, скверы, бульвары
* Лесопарки (лесные массивы)
* Открытые спортивные площадки, спортивные комплексы и залы, бассейны, теннисные корты, катки и другие аналогичные объекты
* Амбулаторно-поликлинические учреждения: территориальные поликлиники для детей и взрослых, специализированные поликлиники, диспансеры
* Пункты первой медицинской помощи
* Молочные кухни, аптеки
* Бани, сауны, химчистки, парикмахерские, прачечные
* Опорные пункты охраны общественного порядка
* Отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты
* АТС, районные узлы связи
* Объекты инженерной защиты населения от ЧС

Условно разрешенные виды использования

* Многоквартирные жилые дома 2-4 этажа
* Блокированы жилые дома 2-4 этажа
* Здания для отправления культа, рассчитанные на прихожан (конфессиональные объекты)
* Стоянки индивидуального легкового автотранспорта
* Встроенные, встроено-пристроенные в нижние этажи жилых зданий, главными фасадами выходящих на улицы с интенсивным движением транспорта, помещения

Вспомогательные виды разрешенного использования

* Площадки: детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха
* Гостевые стоянки, подземные и надземные многоэтажные гаражи и гаражи-стоянки по расчету для обслуживания жителей многоэтажной застройки
* Площадки для выгула собак
* Отдельно стоящие гаражи для инвалидов

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими документами:

* СНиП 2.07.01-89\* СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

- [СНиП 31-02-2001](consultantplus://offline/ref=A110D16A037C75900AFA11F38D7ABB1154F15C04048A95F7B5E62CODGAI), СП 55.13330,2011 "Дома жилые одноквартирные";

СНиП 31-01-2003, [СП 54.13330.2011](consultantplus://offline/ref=E4F34D7A9BE8A0FFC864E0993048DCA486E36C53D229844B302C8771V0H3I). Здания жилые многоквартирные"

* другие действующие нормативы и технические регламенты.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Минимальный отступ жилых зданий от красной линии | м | 3 |
|  | Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий | м | 25 |
|  | Минимальное расстояние между длинными сторонами зданий | м | 25 |
|  | Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат | м | 6 |
|  | Максимальная высота здания | м | 30 |
|  | Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости | м | 6 |
|  | Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости | м | 8 |
|  | Максимальный процент застройки земельного участка | % | 30 |
|  | Минимальный размер земельного участка, кроме отдельно стоящих объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м общ. площади); стоянок индивидуального легкового автотранспорта; отдельно стоящих КНС, распределительных подстанций, газораспределительных подстанций, котельных небольшой мощности; остановочных комплексов | кв.м | 800 |

**Ж-2 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ СРЕДНЕ- И МАЛОЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ**

Зона предназначена для застройки многоквартирными малоэтажными и среднеэтажными (до 5 этажей) жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Основные виды разрешенного использования

* Многоквартирные жилые дома до 5 этажей
* Блокированные жилые дома 2-4 этажа
* Блокированные жилые дома 1-3 этажа с придомовыми участками
* Детские дошкольные учреждения, средние общеобразовательные учреждения
* Отдельно стоящие объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м. общ. площади)
* Библиотеки, клубы, детские и взрослые музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома творчества, лектории, дома культуры (исключая ночные заведения)
* Сады, скверы, бульвары
* Лесопарки (лесные массивы)
* Открытые спортивные площадки, спортивные комплексы и залы, бассейны, теннисные корты, катки и другие аналогичные объекты
* Амбулаторно-поликлинические учреждения: территориальные поликлиники для детей и взрослых, специализированные поликлиники, диспансеры
* Пункты первой медицинской помощи
* Молочные кухни, аптеки
* Бани, сауны, химчистки, парикмахерские, прачечные
* Опорные пункты охраны общественного порядка
* Отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты
* АТС, районные узлы связи
* Объекты инженерной защиты населения от ЧС

Условно разрешенные виды использования

* Здания для отправления культа, рассчитанные на прихожан (конфессиональные объекты)
* Органы местного самоуправления, общественного самоуправления
* Стоянки индивидуального легкового автотранспорта
* Встроенные, встроено-пристроенные помещения в нижние этажи жилых зданий, главными фасадами выходящие на улицы с интенсивным движением транспорта помещения

Вспомогательные виды разрешенного использования

* Площадки: детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха;
* Гостевые стоянки, подземные и надземные многоэтажные гаражи и гаражи-стоянки;
* Площадки для выгула собак;
* Отдельно стоящие гаражи для инвалидов.

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими документами:

* СНиП 2.07.01-89\* СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
* [СНиП 31-02-2001](consultantplus://offline/ref=A110D16A037C75900AFA11F38D7ABB1154F15C04048A95F7B5E62CODGAI), СП 55.13330,2011 "Дома жилые одноквартирные";
* СНиП 31-01-2003, [СП 54.13330.2011](consultantplus://offline/ref=E4F34D7A9BE8A0FFC864E0993048DCA486E36C53D229844B302C8771V0H3I). Здания жилые многоквартирные"
* другие действующие нормативы и технические регламенты.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Минимальный отступ жилых зданий от красной линии | м | 3 | |
|  | Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий | м | 25 | |
|  | Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-3 этажа | м | 15 | |
|  | Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 4 этажа | м | 20 | |
|  | Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-4 этажа и торцами таких зданий с окнами из жилых комнат | м | 10 | |
|  | Минимальная глубина участка (n – ширина жилой секции) | м | 10,5+n | |
|  | Минимальная глубина заднего двора (для 2-3 –этажных зданий и 2,5 м дополнительно для 4-этажных зданий) | м | 7,5 | |
|  | Минимальная ширина бокового двора (для 2-3 –этажных зданий и 0,5 м дополнительно для 4-этажных зданий) | м | 4 | |
|  | Минимальная суммарная ширина боковых дворов |  | 8 | |
|  | Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат | м | 6 | |
|  | Максимальная высота здания | м | 18 | |
|  | Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости | м | 6 | |
|  | Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости | м | 8 | |
|  | Максимальный процент застройки земельного участка,  для малоэтажной блокированной застройки | % | | 35  50 |
|  | Минимальный размер земельного участка, кроме отдельно стоящих объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м общ. площади); стоянок индивидуального легкового автотранспорта; отдельно стоящих КНС, распределительных подстанций, газораспределительных подстанций, котельных небольшой мощности; остановочных комплексов | кв. м | 600 | |

**Ж-3 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ**

Зона предназначена для застройки индивидуальными жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Основные виды разрешенного использования

* Индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками
* Блокированные жилые дома 1-3 этажа с придомовыми участками
* Детские дошкольные учреждения, средние общеобразовательные учреждения
* Сады, скверы, бульвары
* Лесопарки (лесные массивы)
* Открытые спортивные площадки, спортивные комплексы и залы, бассейны, теннисные корты, катки и другие аналогичные объекты
* Пункты первой медицинской помощи
* Молочные кухни, аптеки
* Опорные пункты охраны общественного порядка
* Повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни
* Локальные канализационные очистные сооружения
* Локальные очистные сооружения поверхностного стока
* Объекты инженерной защиты населения от ЧС

Условно разрешенные виды использования

* Блокированные жилые дома 2-4 этажа
* Отдельно стоящие объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м. общ. площади)

Вспомогательные виды разрешенного использования

* Строения и здания для индивидуальной трудовой деятельности (столярные мастерские и т.п.), летние гостевые домики, беседки, семейные бани, надворные туалеты
* Гаражи или стоянки 1-3 места
* Хозяйственные постройки (хранение дров, инструмента)
* Площадки: детские, хозяйственные, отдыха, спортивные
* Сады, огороды
* Водоемы, водозаборы
* Теплицы, оранжереи
* Постройки для содержания домашней птицы и скота (без выпаса)

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими документами:

* СНиП 2.07.01-89\* СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
* [СНиП 31-02-2001](consultantplus://offline/ref=A110D16A037C75900AFA11F38D7ABB1154F15C04048A95F7B5E62CODGAI), СП 55.13330,2011 "Дома жилые одноквартирные";
* НПБ 106-95 «Индивидуальные жилые дома. Противопожарные требования»;
* другие действующие нормативы и технические регламенты.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Минимальное расстояние от дома до красной линии улиц | м | 5 |
|  | Минимальное расстояние от дома до красной линии проездов | м | 3 |
|  | Минимальное расстояние от дома до границы соседнего участка | м | 3 |
|  | Минимальное расстояние от построек для содержания скота и птицы до соседнего участка  Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований | м | 4 |
|  | Минимальное расстояние от прочих построек (бань, гаражей и др.) до соседнего участка  Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований | м | 1 |
|  | Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках | м | 6 |
|  | Максимальный процент застройки земельного участка  для малоэтажной блокированной застройки | % | 15  50 |
|  | Максимальная высота здания |  | 15 |
|  | Минимальная площадь земельного участка, кроме отдельно стоящих объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м общ. площади); стоянок индивидуального легкового автотранспорта; отдельно стоящих КНС, распределительных подстанций, газораспределительных подстанций, котельных небольшой мощности; остановочных комплексов | кв. м | 600 |
|  | Максимальная площадь земельного участка, кроме детских дошкольных учреждений, средних общеобразовательных учреждений (школ) общего типа без ограничения вместимости | кв. м | 1500 |

**Ж-4 ЗОНА САДОВОДСТВ И ДАЧНЫХ УЧАСТКОВ**

Зона предназначена для размещения садовых и дачных участков с правом возведения жилого строения используемых населением в целях отдыха и выращивания сельскохозяйственных культур.

Основные виды разрешенного использования

* Дома для сезонного проживания (садовые и дачные дома)
* Лесопарки (лесные массивы)
* Опорные пункты охраны общественного порядка
* Локальные канализационные очистные сооружения
* Локальные очистные сооружения поверхностного стока
* Коллективные огородничества
* Личное подсобное хозяйство

Условно разрешенные виды использования

* Отдельно стоящие объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м. общ. площади)
* Открытые спортивные площадки, теннисные корты, катки и другие аналогичные объекты

Вспомогательные виды разрешенного использования

* Строения и здания для индивидуальной трудовой деятельности (типа столярных мастерских), летние гостевые домики, семейные бани, надворные туалеты
* Хозяйственные постройки (хранение дров, инструмента, компоста)
* Гаражи или стоянки 1-3 места
* Площадки: детские, хозяйственные, отдыха
* Сады, огороды
* Водоемы, водозаборы
* Теплицы, оранжереи

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими документами:

* СНиП 2.07.01-89\* СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
* СНиП 30-02-97 «Планировка и застройка территорий садоводческих объединений граждан, здания и сооружения»;
* другие действующие нормативы и технические регламенты.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Минимальное расстояние от жилого строения или дома до красной линии улиц | м | 5 |
| 2 | Минимальное расстояние от жилого дома или строения до красной линии проездов | м | 3 |
| 3 | Минимальное расстояние от жилого дома или строения до соседнего участка | м | 3 |
| 4 | Минимальное расстояние от постройки для содержания мелкого скота и птицы | м | 4 |
| 5 | Минимальное расстояние от других построек | м | 1 |
| 6 | Минимальные противопожарные расстояния между жилыми домами и строениями, в том числе блокированными из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон и т.п.) | м | 6 |
| 7 | Минималь6ные противопожарные расстояния между жилыми домами и строениями, в том числе блокированными из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон и т.п.) с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными трудногорючими и негорючими материалами | м | 8 |
| 8 | Минимальные противопожарные расстояния между жилыми домами и строениями, в том числе блокированными домами и жилыми строениями из древесины, каркасных ограждающих конструкций из негорючих, трудногорючих и горючих материалов | м | 15 |
| 9 | Минимальные противопожарные расстояния между жилыми домами и строениями, в том числе блокированными из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон и т.п.) и из древесины, каркасных ограждающих конструкций из негорючих, трудногорючих и горючих материалов | м | 10 |
| 10 | Минимальные противопожарные расстояния между жилыми домами и строениями, в том числе блокированными из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон и т.п.) с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными трудногорючими и негорючими материалами и домами и жилыми строениями из древесины, каркасных ограждающих конструкций из негорючих, трудногорючих и горючих материалов | м | 10 |
| 11 | Минимальное расстояние от границ земельного участка до:   * основного строения * хозяйственных и прочих строений * открытой стоянки * отдельно стоящего гаража |  | 3  1  1  1 |
| 12 | Минимальное расстояние от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89\* (прил. 1). Санитарными правилами содержания населенных мест (№ 469080) | м |  |
| 13 | Максимальный процент застройки земельного участка | % | 30 |
| 14 | Минимальная площадь земельного участка | м. кв. | 500 |
| 15 | Максимальная площадь земельного участка | м. кв. | 1500 |

**ЗОНЫ СМЕШАННОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

**ОЖ ЗОНА ОБЩЕСТВЕННО-ЖИЛОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

Зона предназначена для формирования многофункциональной жилой и общественной застройки с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций городского, районного и местного значения.

Основные виды разрешенного использования

* Многоквартирные жилые дома до 5 этажей
* Блокированные жилые дома 2-4 этажа
* Блокированные жилые дома 1-3 этажа с придомовыми участками
* Детские дошкольные учреждения, средние общеобразовательные учреждения
* Гостиницы
* Общежития
* Здания для отправления культа, рассчитанные на прихожан (конфессиональные объекты)
* Отдельно стоящие объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м. общ. площади)
* Отдельно стоящие объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, рассчитанные на средний поток посетителей (150-500 кв.м общ. площади)
* Оборудованные площадки для временных объектов торговли и общественного питания
* Библиотеки, клубы, детские и взрослые музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома творчества, лектории, дома культуры (исключая ночные заведения)
* Музеи, выставочные залы
* Сады, скверы, бульвары
* Лесопарки (лесные массивы)
* Открытые спортивные площадки, спортивные комплексы и залы, бассейны, теннисные корты, катки и другие аналогичные объекты
* Специализированные медицинские центры
* Амбулаторно-поликлинические учреждения: территориальные поликлиники для детей и взрослых, специализированные поликлиники, диспансеры
* Пункты первой медицинской помощи
* Молочные кухни, аптеки
* Объекты социального обеспечения: дома-интернаты для престарелых, инвалидов и детей, приюты, ночлежные дома, центры социального обслуживания населения
* Жилищно-эксплуатационные службы: РЭУ, ПРЭО, аварийные службы
* Бани, сауны, химчистки, парикмахерские, прачечные
* Органы местного самоуправления, общественного самоуправления
* Отделение милиции, государственной инспекции безопасности дорожного движения, пожарной охраны
* Опорные пункты охраны общественного порядка
* Государственные и муниципальные учреждения, рассчитанные на обслуживание населения: загсы, архивы, информационные центры, суды. Общественные объединения и организации, творческие союзы, международные организации
* Бизнес-центры, офисные центры
* Отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты
* Банки, учреждения кредитования, биржевой торговли, нотариальные конторы, ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости, туристические агентства и центры обслуживания, рекламные агентства, компьютерные центры
* Научно-исследовательские, проектные, конструкторские организации
* АТС, районные узлы связи
* Стоянки открытого типа индивидуального легкового автотранспорта
* Разворотные площадки (кольцо) городского пассажирского транспорта
* Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи
* Объекты инженерной защиты населения от ЧС

Условно разрешенные виды использования

* Многоквартирные жилые дома 5-9 этажей
* Рынки
* Многоэтажные и подземные гаражи и стоянки

Вспомогательные виды разрешенного использования

* Встроенные, встроено-пристроенные в нижние этажи жилых зданий, главными фасадами выходящих на улицы с интенсивным движением транспорта, помещения
* Гаражи и автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей открытые, подземные и полуподземные, многоэтажные, встроенные или встроенно-пристроенные
* Площадки: детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими документами:

* СНиП 2.07.01-89\* СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
* [СНиП 31-02-2001](consultantplus://offline/ref=A110D16A037C75900AFA11F38D7ABB1154F15C04048A95F7B5E62CODGAI), СП 55.13330,2011 «Дома жилые одноквартирные»;
* СНиП 31-01-2003, [СП 54.13330.2011](consultantplus://offline/ref=E4F34D7A9BE8A0FFC864E0993048DCA486E36C53D229844B302C8771V0H3I). «Здания жилые многоквартирные»

- СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения»

* другие действующие нормативы и технические регламенты.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Параметры магистральных улиц (поперечный профиль улиц) и минимальное расстояние жилых зданий от края основной проезжей части принимаются в соответствии с проектами планировки и историческими особенностями территории | м | - |
| 2 | Минимальный отступ жилых зданий от красной линии | м | 3 |
| 3 | Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий | м | 25 |
| 4 | Минимальное расстояние между длинными сторонами зданий (для 5 –этажных зданий и по 5м на каждый дополнительный этаж зданий до 9 этажей) | м | 25 |
| 5 | Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат | м | 6 |
| 6 | Максимальная высота здания | м | 30 |
| 7 | Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости | м | 6 |
| 8 | Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости | м | 8 |
| 9 | Максимальный процент застройки земельного участка | % | 30 |
| 10 | Минимальная площадь земельного участка, кроме отдельно стоящих объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м общ. площади); стоянок индивидуального легкового автотранспорта; отдельно стоящих КНС, распределительных подстанций, газораспределительных подстанций, котельных небольшой мощности; остановочных комплексов | кв.м | 600 |

**ОБЩЕСТВЕННО- ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ**

**О-1 ЗОНА ДЕЛОВОГО, ОБЩЕСТВЕННОГО И КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

Зона объектов обслуживания населения выделена для создания правовых условий формирования разнообразных объектов городского значения, связанных прежде всего с удовлетворением периодических и эпизодических потребностей населения в обслуживании при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования недвижимости.

Основные виды разрешенного использования

* Гостиницы
* Общежития
* Здания для отправления культа, рассчитанные на прихожан (конфессиональные объекты)
* Отдельно стоящие объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м. общ. площади)
* Отдельно стоящие объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, рассчитанные на средний поток посетителей (150-500 кв.м общ. площади)
* Отдельно стоящие объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, рассчитанные на большой поток посетителей (свыше 500 кв.м общ. площади)
* Рынки
* Оборудованные площадки для временных объектов торговли и общественного питания
* Библиотеки, клубы, детские и взрослые музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома творчества, лектории, дома культуры (исключая ночные заведения)
* Зрелищные объекты: театры, кинотеатры, видеозалы, цирки, планетарии, концертные залы
* Музеи, выставочные залы
* Ночные клубы, дискотеки, развлекательные комплексы, боулинг-центры
* Объекты отдыха и туризма (базы и дома отдыха, пансионаты, туристические базы, детские лагеря отдыха, детские дачи, мотели, кемпинги, площадки для трейлеров)
* Сады, скверы, бульвары
* Лесопарки (лесные массивы)
* Открытые спортивные площадки, спортивные комплексы и залы, бассейны, теннисные корты, катки и другие аналогичные объекты
* Специализированные медицинские центры
* Амбулаторно-поликлинические учреждения: территориальные поликлиники для детей и взрослых, специализированные поликлиники, диспансеры
* Пункты первой медицинской помощи
* Молочные кухни, аптеки
* Станции переливания крови
* Жилищно-эксплуатационные службы: РЭУ, ПРЭО, аварийные службы
* Бани, сауны, химчистки, парикмахерские, прачечные
* Ветеринарные поликлиники и станции
* Органы государственного управления
* Органы местного самоуправления, общественного самоуправления
* Отделения милиции, государственной инспекции безопасности дорожного движения, пожарной охраны
* Опорные пункты охраны общественного порядка
* Государственные и муниципальные учреждения, рассчитанные на обслуживание населения: загсы, архивы, информационные центры, суды. Общественные объединения и организации, творческие союзы, международные организации
* Бизнес-центры, офисные центры
* Отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты
* Банки, учреждения кредитования, биржевой торговли, нотариальные конторы, ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости, туристические агентства и центры обслуживания, рекламные агентства, компьютерные центры
* Научно-исследовательские, проектные, конструкторские организации
* Научные и опытные станции, метеорологические станции
* АТС, районные узлы связи
* Передающие и принимающие станции радио- и телевещания, связи
* Многоэтажные и подземные гаражи и стоянки
* Стоянки открытого типа индивидуального легкового автотранспорта
* Стоянки городского транспорта (ведомственного, экскурсионного, такси)
* Мастерские автосервиса, станции технического обслуживания, автомобильные мойки, автосалоны
* Автовокзалы, автостанции
* Разворотные площадки (кольцо) городского пассажирского транспорта
* Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи
* Объекты инженерной защиты населения от ЧС

Вспомогательные виды разрешенного использования

* Встроенные, встроено-пристроенные в нижние этажи помещения общественно-делового назначения
* Гаражи и автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей открытые, подземные и полуподземные, многоэтажные, встроенные или встроенно-пристроенные
* Площадки: детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха
* Площадки для выгула собак

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими документами:

СНиП 2.07.01-89\* [СП 42.13330.2011](consultantplus://offline/ref=61E818616590E96E9746BE573E9771AFE13B52B930129F550AE7020CzEdFK) «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Приложение Ж;

* СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения»
* другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Параметры магистральных улиц (поперечный профиль улиц) и минимальное расстояние жилых зданий от края основной проезжей части принимаются в соответствии с проектами планировки | м | - |
|  | Минимальный отступ жилых зданий от красной линии | м | 8 |
|  | Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий | м | 25 |
|  | Минимальное расстояние между длинными сторонами зданий (для 5 –этажных зданий и по 5 м на каждый дополнительный этаж зданий до 9 этажей) | м | 25 |
|  | Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат | м | 6 |
|  | Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости | м | 6 |
|  | Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости | м | 8 |
|  | Максимальная высота здания | м | 30 |
|  | Максимальный процент застройки земельного участка | % | 60 |

**О-2 ЗОНА УЧРЕЖДЕНИЙ ЗДРАВООХРАНЕНИЯ И СОЦИАЛЬНОЙ ЗАЩИТЫ**

Зона предназначена для размещения учреждений здравоохранения и социальной защиты городского значения, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

Основные виды разрешенного использования

* Здания для отправления культа, рассчитанные на прихожан (конфессиональные объекты)
* Сады, скверы, бульвары
* Лесопарки (лесные массивы)
* Открытые спортивные площадки, спортивные комплексы и залы, бассейны, теннисные корты, катки и другие аналогичные объекты
* Больницы, госпитали, морги
* Родильные дома, стационары, медсанчасти
* Специализированные медицинские центры
* Амбулаторно-поликлинические учреждения: территориальные поликлиники для детей и взрослых, специализированные поликлиники, диспансеры
* Пункты первой медицинской помощи
* Санаторные учреждения
* Молочные кухни, аптеки
* Станции переливания крови
* Станции скорой и неотложной помощи
* Объекты социального обеспечения: дома-интернаты для престарелых, инвалидов и детей, приюты, ночлежные дома, центры социального обслуживания населения
* Бани, сауны, химчистки, прачечные
* Опорные пункты охраны общественного порядка
* Отдельно стоящие гаражи (до 3 машиномест)
* Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи
* Объекты инженерной защиты населения от ЧС

Вспомогательные виды разрешенного использования

* Жилые дома для персонала
* Объекты, технологически связанные с назначением основного вида использования
* Площадки для отдыха

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии с:

* СНиП 2.07.01-89\*, [СП 42.13330.2011](consultantplus://offline/ref=61E818616590E96E9746BE573E9771AFE13B52B930129F550AE7020CzEdFK) «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Приложение Ж;
* СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения»;
* другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

**О-3 ЗОНА ОБЪЕКТОВ ВЫСШЕГО, СРЕДНЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО И ОБЩЕГО СРЕДНЕГО ОБРАЗОВАНИЯ**

Зона предназначена для размещения образовательных учреждений высшего и среднего профессионального образования, научно-исследовательских учреждений, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

Основные виды разрешенного использования

* Учреждения среднего специального и высшего образования
* Средние общеобразовательные учреждения
* Музеи, выставочные залы
* Сады, скверы, бульвары
* Лесопарки (лесные массивы)
* Открытые спортивные площадки, спортивные комплексы и залы, бассейны, теннисные корты, катки и другие аналогичные объекты
* Пункты первой медицинской помощи
* Научно-исследовательские, проектные, конструкторские организации
* Научные и опытные станции, метеорологические станции
* Опорные пункты охраны общественного порядка
* Объекты инженерной защиты населения от ЧС

Вспомогательные виды разрешенного использования

* Жилые дома для персонала
* Площадки: спортивные, для отдыха, хозяйственные
* Теплицы и оранжереи
* Бассейны
* Объекты, технологически связанные с назначением основного вида (стадионы, мастерские и т.д.).

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими документами:

* СНиП 2.07.01-89\*, [СП 42.13330.2011](consultantplus://offline/ref=61E818616590E96E9746BE573E9771AFE13B52B930129F550AE7020CzEdFK) «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Приложение Ж;
* СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения»;
* другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

**О-4 ЗОНА ОБСЛУЖИВАНИЯ ОБЪЕКТОВ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ И ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности, предназначена для размещения производственно-деловых объектов при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Основные виды разрешенного использования

* Гостиницы
* Общежития
* Здания для отправления культа, рассчитанные на прихожан (конфессиональные объекты)
* Отдельно стоящие объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м. общ. площади)
* Отдельно стоящие объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, рассчитанные на средний поток посетителей (150-500 кв.м общ. площади)
* Отдельно стоящие объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, рассчитанные на большой поток посетителей (свыше 500 кв.м общ. площади)
* Рынки
* Оборудованные площадки для временных объектов торговли и общественного питания
* Библиотеки, клубы, детские и взрослые музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома творчества, лектории, дома культуры (исключая ночные заведения) районного и городского значения
* Музеи, выставочные залы
* Ночные клубы, дискотеки, развлекательные комплексы, боулинг-центры
* Сады, скверы, бульвары
* Лесопарки (лесные массивы)
* Озеленение специального назначения
* Открытые спортивные площадки, спортивные комплексы и залы, бассейны, теннисные корты, катки и другие аналогичные объекты
* Специализированные медицинские центры
* Пункты первой медицинской помощи
* Жилищно-эксплуатационные службы: РЭУ, ПРЭО, аварийные службы
* Бани, сауны, химчистки, парикмахерские, прачечные
* Ветеринарные поликлиники и станции
* Органы государственного управления
* Органы местного самоуправления, общественного самоуправления
* Отделения милиции, государственной инспекции безопасности дорожного движения, пожарной охраны
* Опорные пункты охраны общественного порядка
* Государственные и муниципальные учреждения, рассчитанные на обслуживание населения: загсы, архивы, информационные центры, суды. Общественные объединения и организации, творческие союзы, международные организации
* Бизнес-центры, офисные центры
* Отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты
* Банки, учреждения кредитования, биржевой торговли, нотариальные конторы, ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости, туристические агентства и центры обслуживания, рекламные агентства, компьютерные центры
* Научно-исследовательские, проектные, конструкторские организации
* Научные и опытные станции, метеорологические станции
* АТС, районные узлы связи
* КНС, распределительные подстанции, газораспределительные подстанции, котельные небольшой мощности
* Водопроводные станции (водозаборные и очистные сооружения) и подстанции (насосные станции с резервуарами чистой воды), водозаборные скважины
* Повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни
* Локальные канализационные очистные сооружения
* Локальные очистные сооружения поверхностного стока
* Передающие и принимающие станции радио- и телевещания, связи
* Отдельно стоящие гаражи (до 3 машиномест)
* Многоэтажные и подземные гаражи и стоянки
* Стоянки открытого типа индивидуального легкового автотранспорта
* Стоянки городского транспорта (ведомственного, экскурсионного, такси)
* Стоянки внешнего транспорта
* Причалы и стоянки водного транспорта
* Мастерские автосервиса, станции технического обслуживания, автомобильные мойки, автосалоны
* АЗС (бензиновые)
* АЗС (газовые и многотопливные)
* Автовокзалы, автостанции
* Вертолетные площадки
* Разворотные площадки (кольцо) городского пассажирского транспорта
* Перегрузочные комплексы внешнего автомобильного транспорта
* Питомники и оранжереи садово-паркового хозяйства
* Лесопитомники
* Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи
* Объекты инженерной защиты населения от ЧС

Условно разрешенные виды использования

* Предприятия IV-V класса вредности по классификации СанПиН
* Склады и оптовые базы IV-V класса вредности по классификации СанПиН

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии с:

* СНиП 2.07.01-89\* , [СП 42.13330.2011](consultantplus://offline/ref=61E818616590E96E9746BE573E9771AFE13B52B930129F550AE7020CzEdFK) «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Приложение Е, Приложение Ж, Приложение Л, раздел 15;
* СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения»;

- [СНиП-89-90\*](consultantplus://offline/ref=22DB06DC087B0F5AF325B9994A4EEAACADF98DBFA8C524D9D0A4A7jE12M) "Генеральные планы промышленных предприятий";

* [СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03](consultantplus://offline/ref=A720EDC0B508896249D3BB3743EAD8677552BCAD80AF738D77E5EF6030EF27CA9657237B5F1B87FEYA20M) "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов";
* другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

**РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ**

**Р-1 ЗОНА ПАРКОВ, СКВЕРОВ, САДОВ, БУЛЬВАРОВ**

Зона предназначена для организации парков, скверов, садов, бульваров, используемых в целях кратковременного отдыха, проведения досуга населения.

Зона городских парков должна быть благоустроена и оборудована малыми архитектурными формами: фонтанами и бассейнами, лестницами, пандусами, подпорными стенками, беседками, светильниками и др.

Основные виды разрешенного использования

* Сады, скверы, бульвары
* Городские парки культуры и отдыха

Вспомогательные виды разрешенного использования

Суммарная площадь застройки всех вспомогательных объектов не должна превышать 15% территории.

* Культурно-развлекательные объекты
* Некапитальные комплексы аттракционов, луна-парки, аквапарки
* Предприятия общественного питания, площадью до 100 кв.м. торгового зала
* Малые архитектурные формы, водоемы
* Летние павильоны
* Выставочные павильоны
* Зрительные залы, эстрады
* Спортивные площадки, поля для минигольфа, рампы, велодорожки и т.п.
* Общественные туалеты
* Оборудованные площадки для временных сооружений обслуживания, торговли, проката
* Площадки для отдыха
* Хозяйственные постройки для инвентаря по уходу за парком
* Помещения для охраны

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

В общем балансе территории скверов, садов, бульваров площадь озелененных территорий – не менее 70 %.

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков устанавливаются в соответствии с СНиП 2.07.01-89\*,[СП 42.13330.2011](consultantplus://offline/ref=61E818616590E96E9746BE573E9771AFE13B52B930129F550AE7020CzEdFK) раздел 14 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

**Р-2 ЗОНА ЛЕСОПАРКОВ, ГОРОДСКИХ ЛЕСОВ**

Зона предназначена для сохранения природного ландшафта, экологически-чистой окружающей среды, а также для организации отдыха и досуга населения. Хозяйственная деятельность на территории зоны осуществляется в соответствии с режимом, установленным для лесов зеленой зоны города, на основе лесного законодательства; допускается строительство обслуживающих культурно-развлекательных объектов, спортивных сооружений и комплексов, связанных с выполнением рекреационных функций территории.

Основные виды разрешенного использования

* Лесопарки (лесные массивы)
* Озеленение специального назначения
* Питомники и оранжереи садово-паркового хозяйства
* Лесопитомники
* Объекты инженерной защиты населения от ЧС

Вспомогательные виды разрешенного использования

* Хозяйственные постройки для инвентаря по уходу за лесопарком
* Помещения для охраны
* Площадки для отдыха
* Открытые спортивные площадки, теннисные корты, катки и другие аналогичные объекты
* Общественные туалеты
* Оборудованные площадки для временных сооружений обслуживания, торговли, проката
* Помещения для охраны

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

Требования к параметрам земельных участков в соответствии со СНиП 2.07.01-89\* [СП 42.13330.2011](consultantplus://offline/ref=61E818616590E96E9746BE573E9771AFE13B52B930129F550AE7020CzEdFK) «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»

Существующие массивы городских лесов следует преобразовывать в лесопарки.

**Р-3 ЗОНА РЕКРЕАЦИОННЫХ ОБЪЕКТОВ**

Зона предназначена для размещения объектов отдыха, санаторно-курортного лечения и туризма, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

Основные виды разрешенного использования

* Оборудованные пляжи, лодочные станции, пункты проката инвентаря
* Объекты отдыха и туризма (базы и дома отдыха, пансионаты, туристические базы, детские лагеря отдыха, детские дачи, мотели, кемпинги)
* Сады, скверы, бульвары
* Открытые спортивные площадки, спортивные комплексы и залы, бассейны, теннисные корты, катки и другие аналогичные объекты
* Яхт-клубы, гребные базы
* Лесопарки (лесные массивы)
* Пункты первой медицинской помощи
* Санаторные учреждения
* Опорные пункты охраны общественного порядка
* Питомники и оранжереи садово-паркового хозяйства
* Объекты инженерной защиты населения от ЧС

Вспомогательные виды разрешенного использования

* Хозяйственные постройки для инвентаря по уходу за лесопарком
* Помещения для охраны
* Площадки для отдыха
* Общественные туалеты
* Оборудованные площадки для временных сооружений обслуживания, торговли, проката
* Помещения для охраны
* Стоянки для посетителей (по нормативному расчету)

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими документами:

* СНиП 2.07.01-89\* [СП 42.13330.2011](consultantplus://offline/ref=61E818616590E96E9746BE573E9771AFE13B52B930129F550AE7020CzEdFK) «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» Приложение Ж, раздел 15;
* СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения»;
* другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

Максимальная этажность учреждений санаторно-курортного лечения, отдыха и туризма – 9 эт.

**Р-4 ЗОНА СПОРТИВНЫХ КОМПЛЕКСОВ И СООРУЖЕНИЙ**

Зона предназначена для размещения спортивных сооружений и комплексов общегородского значения, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

Основные виды разрешенного использования

* Стадионы, спортивные комплексы, физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные комплексы и залы, бассейны, спортивные площадки и иные спортивные объекты
* Открытые спортивные площадки, спортивные комплексы и залы, бассейны, теннисные корты, катки и другие аналогичные объекты
* Спортивные комплексы со специальными требованиями к размещения (автодромы, вело и мототреки, стрельбища, конно-спортивные клубы, манежи для верховой езды, ипподромы, школы и клубы служебного собаководства)
* Оборудованные пляжи, лодочные станции, пункты проката инвентаря
* Яхт-клубы, гребные базы
* Опорные пункты охраны общественного порядка

Вспомогательные виды разрешенного использования

* Площадки для временных сооружений торговли, проката спортинвентаря
* Пункты первой медицинской помощи
* Помещения для охраны
* Общественные туалеты
* Оборудованные площадки для временных объектов торговли и общественного питания
* Стоянки для посетителей (по нормативному расчету)

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими документами:

* СНиП 2.07.01-89\*, [СП 42.13330.2011](consultantplus://offline/ref=61E818616590E96E9746BE573E9771AFE13B52B930129F550AE7020CzEdFK) «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» раздел 14.
* СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения»;
* другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

**Р-5 ЗОНА ПЛЯЖЕЙ**

Основные виды разрешенного использования

* Оборудованные пляжи, лодочные станции, пункты проката инвентаря
* Открытые спортивные площадки, теннисные корты, катки и другие аналогичные объекты
* Пункты первой медицинской помощи
* Опорные пункты охраны общественного порядка

Условно разрешенные виды использования

* Оборудованные площадки для временных объектов торговли и общественного питания

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

Размеры территорий пляжей, размещаемых в курортных зонах и зонах отдыха, следует принимать на одного посетителя, не менее:

Речных и озерных………………………………. 8 кв. м

Речных, озерных (для детей)……… 4 кв. м

Минимальную протяженность береговой полосы пляжа на одного посетителя следует принимать не менее:

Для речных и озерных пляжей…………………. 0,25м

- СНиП 2.07.01-89\*,[СП 42.13330.2011](consultantplus://offline/ref=61E818616590E96E9746BE573E9771AFE13B52B930129F550AE7020CzEdFK) раздел 14 (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений).

**ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ**

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости для зон П-1; П-2; П-3

1. Территория, занимаемая площадками (земельными участками) промышленных предприятий и других производственных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять не менее 60% всей территории производственной зоны.

2. Нормативный размер участка промышленного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки площадок промышленных предприятий в соответствии со СНиП II-89-80, СП 18.13330.2011.

3. Предприятия, группы предприятий, их отдельные здания и сооружения с технологическими процессами, являющиеся источниками негативного воздействия на среду обитания и здоровье человека, необходимо отделять от жилой застройки санитарно-защитными зонами.

4. Санитарно-защитная зона (СЗЗ) отделяет территорию промышленной площадки от жилой застройки, ландшафтно-рекреационной зоны, зоны отдыха.

5. Режим содержания санитарно-защитных зон в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»

6.Минимальную площадь озеленения санитарно-защитных зон следует принимать в зависимости от ширины санитарно-защитной зоны, %:

до 100 м ………………………60%

свыше 100 до 1000 м .……….50%

свыше 1000 м …………….….40%

7.Со стороны селитебной территории необходимо предусмотреть полосу древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 50 м, а при ширине зоны до 100 м – не менее 20 м.

8. Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков являются расчетными и определяются в соответствии с назначением, специализацией объекта, планируемой вместимостью, мощностью и объемами ресурсов, необходимых для функционирования объекта – количество работающих, посетителей и т. п. в соответствии со специализированным проектам и нормативам.

9. Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со:

* СНиП 2.07.01-89\* [СП 42.13330.2011](consultantplus://offline/ref=61E818616590E96E9746BE573E9771AFE13B52B930129F550AE7020CzEdFK) «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», раздел 15, Приложение Е;
* СНиП -89-90\* СП 18.13330.2011 «Генеральные планы промышленных предприятий»;
* СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
* другими действующими нормативными документами и техническими регламентами.

**П-1 ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ I-II КЛАССА САНИТАРНОЙ КЛАССИФИКАЦИИ**

Зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов I-II класса санитарной классификации и ниже, иных объектов, в соответствии с нижеприведенными видами использования недвижимости.

Основные виды разрешенного использования

* Предприятия I-II класса вредности по классификации СанПиН
* Предприятия III класса вредности по классификации СанПиН
* Предприятия IV-V класса вредности по классификации СанПиН
* Склады и оптовые базы I-II класса вредности по классификации СанПиН
* Склады и оптовые базы III класса вредности по классификации СанПиН
* Склады и оптовые базы IV-V класса вредности по классификации СанПиН
* Озеленение специального назначения
* Пункты первой медицинской помощи
* Жилищно-эксплуатационные службы: РЭУ, ПРЭО, аварийные службы
* Опорные пункты охраны общественного порядка
* Электростанции, ТЭЦ, котельные и газораспределительные станции большой мощности
* Газохранилища
* АТС, районные узлы связи
* КНС, распределительные подстанции, газораспределительные подстанции, котельные небольшой мощности
* Водопроводные станции (водозаборные и очистные сооружения) и подстанции (насосные станции с резервуарами чистой воды), водозаборные скважины
* Повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни
* Локальные канализационные очистные сооружения
* Локальные очистные сооружения поверхностного стока
* Передающие и принимающие станции радио- и телевещания, связи
* Технические зоны: линии электропередачи, трубопроводы
* Отдельно стоящие гаражи (до 3 машиномест)
* Гаражные кооперативы, стоянки с гаражами боксового типа
* Многоэтажные и подземные гаражи и стоянки
* Парки подвижного состава, депо, автобазы, гаражи грузового и специального транспорта
* Стоянки открытого типа индивидуального легкового автотранспорта
* Базы грузового транспорта
* Стоянки внешнего транспорта
* Мастерские автосервиса, станции технического обслуживания, автомобильные мойки, автосалоны
* АЗС (бензиновые)
* АЗС (газовые и многотопливные)
* Вертолетные площадки
* Разворотные площадки (кольцо) городского пассажирского транспорта
* Перегрузочные комплексы внешнего автомобильного транспорта
* Лесопитомники
* Полигоны отходов производства и потребления (твердых бытовых отходов, промышленных и строительных отходов)
* Пункты утилизации снега, снегосвалки
* Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи
* Объекты инженерной защиты населения от ЧС

Вспомогательные виды разрешенного использования

* Объекты, технологически связанные с назначением основного разрешенного вида использования
* Здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, магазины, научно-исследовательских лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий
* Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей открытые, подземные и полуподземные, многоэтажные, встроенные или встроенно-пристроенные
* Погрузо-разгрузочные площадки
* Объекты пожарной охраны

**П-2 ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ III КЛАССА САНИТАРНОЙ КЛАССИФИКАЦИИ**

Зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов III класса вредности и ниже, иных объектов, в соответствии с нижеприведенными видами использования недвижимости.

Основные виды разрешенного использования

* Предприятия III класса вредности по классификации СанПиН
* Предприятия IV-V класса вредности по классификации СанПиН
* Склады и оптовые базы III класса вредности по классификации СанПиН
* Склады и оптовые базы IV-V класса вредности по классификации СанПиН
* Озеленение специального назначения
* Пункты первой медицинской помощи
* Жилищно-эксплуатационные службы: РЭУ, ПРЭО, аварийные службы
* Бани, сауны, химчистки, парикмахерские, прачечные
* Ветеринарные поликлиники и станции
* Опорные пункты охраны общественного порядка
* Научно-исследовательские, проектные, конструкторские организации
* Научные и опытные станции, метеорологические станции
* Электростанции, ТЭЦ, котельные и газораспределительные станции большой мощности
* Газохранилища
* АТС, районные узлы связи
* КНС, распределительные подстанции, газораспределительные подстанции, котельные небольшой мощности
* Водопроводные станции (водозаборные и очистные сооружения) и подстанции (насосные станции с резервуарами чистой воды), водозаборные скважины
* Повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни
* Локальные канализационные очистные сооружения
* Локальные очистные сооружения поверхностного стока
* Передающие и принимающие станции радио- и телевещания, связи
* Технические зоны: линии электропередачи, трубопроводы
* Отдельно стоящие гаражи (до 3 машиномест)
* Гаражные кооперативы, стоянки с гаражами боксового типа
* Многоэтажные и подземные гаражи и стоянки
* Парки подвижного состава, депо, автобазы, гаражи грузового и специального транспорта
* Стоянки открытого типа индивидуального легкового автотранспорта
* Базы грузового транспорта
* Стоянки внешнего транспорта
* Мастерские автосервиса, станции технического обслуживания, автомобильные мойки, автосалоны
* АЗС (бензиновые)
* АЗС (газовые и многотопливные)
* Вертолетные площадки
* Разворотные площадки (кольцо) городского пассажирского транспорта
* Перегрузочные комплексы внешнего автомобильного транспорта
* Лесопитомники
* Пункты утилизации снега, снегосвалки
* Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи
* Объекты инженерной защиты населения от ЧС

Вспомогательные виды разрешенного использования

* Объекты, технологически связанные с назначением основного разрешенного вида использования
* Здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, магазины, научно-исследовательских лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий
* Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей открытые, подземные и полуподземные, многоэтажные, встроенные или встроенно-пристроенные
* Погрузо-разгрузочные площадки
* Объекты пожарной охраны

**П-3 ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ IV-V КЛАССА САНИТАРНОЙ КЛАССИФИКАЦИИ**

Зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов IV-V класса санитарной классификации и ниже, иных объектов, в соответствии с нижеприведенными видами использования недвижимости.

Основные виды разрешенного использования

* Предприятия IV-V класса вредности по классификации СанПиН
* Склады и оптовые базы IV-V класса вредности по классификации СанПиН
* Озеленение специального назначения
* Пункты первой медицинской помощи
* Жилищно-эксплуатационные службы: РЭУ, ПРЭО, аварийные службы
* Бани, сауны, химчистки, парикмахерские, прачечные
* Ветеринарные поликлиники и станции
* Отделения милиции, государственной инспекции безопасности дорожного движения, пожарной охраны
* Опорные пункты охраны общественного порядка
* Бизнес-центры, офисные центры
* Отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты
* Научно-исследовательские, проектные, конструкторские организации
* Научные и опытные станции, метеорологические станции
* Электростанции, ТЭЦ, котельные и газораспределительные станции большой мощности
* Газохранилища
* АТС, районные узлы связи
* КНС, распределительные подстанции, газораспределительные подстанции, котельные небольшой мощности
* Водопроводные станции (водозаборные и очистные сооружения) и подстанции (насосные станции с резервуарами чистой воды), водозаборные скважины
* Повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни
* Локальные канализационные очистные сооружения
* Локальные очистные сооружения поверхностного стока
* Передающие и принимающие станции радио- и телевещания, связи
* Технические зоны: линии электропередачи, трубопроводы
* Отдельно стоящие гаражи (до 3 машиномест)
* Гаражные кооперативы, стоянки с гаражами боксового типа
* Многоэтажные и подземные гаражи и стоянки
* Парки подвижного состава, депо, автобазы, гаражи грузового и специального транспорта
* Стоянки открытого типа индивидуального легкового автотранспорта
* Стоянки внешнего транспорта
* Мастерские автосервиса, станции технического обслуживания, автомобильные мойки, автосалоны
* АЗС (бензиновые)
* АЗС (газовые и многотопливные)
* Вертолетные площадки
* Разворотные площадки (кольцо) городского пассажирского транспорта
* Перегрузочные комплексы внешнего автомобильного транспорта
* Питомники и оранжереи садово-паркового хозяйства
* Лесопитомники
* Животноводство (животноводческие комплексы, ветеринарные сельскохозяйственные станции, птицефабрики)
* Пункты утилизации снега, снегосвалки
* Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи
* Объекты инженерной защиты населения от ЧС

Вспомогательные виды разрешенного использования

* Объекты, технологически связанные с назначением основного разрешенного вида использования
* Здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, магазины, научно-исследовательских лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий
* Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей открытые, подземные и полуподземные, многоэтажные, встроенные или встроенно-пристроенные
* Погрузо-разгрузочные площадки
* Объекты пожарной охраны

**ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР**

Зоны выделяются для размещения крупных объектов инженерной и транспортной инфраструктур; режим использования территории определяется в соответствии с назначением зоны и отдельных объектов согласно требований специальных нормативов и правил, градостроительных регламентов.

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости для зон Т-1, Т-2, Т-3, Т-4

1.Территория, занимаемая площадками (земельными участками) объектов транспортной и инженерной инфраструктур, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять не менее 60% всей территории зоны.

2. Предельная этажность основных и вспомогательных сооружений - до 5 этажей.

3. Высотные параметры специальных сооружений определяются технологическими требованиями.

4. Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков являются расчетными и определяются в соответствии с назначением, специализацией объекта, планируемой вместимостью, мощностью и объемами ресурсов, необходимых для функционирования объекта – количество работающих, посетителей и т. п. со специализированным проектам и нормативам.

5. Ограничения и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными документами:

* + СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
  + СНиП 2.07.01-89\*, [СП 42.13330.2011](consultantplus://offline/ref=61E818616590E96E9746BE573E9771AFE13B52B930129F550AE7020CzEdFK) раздел 14, раздел 15, Приложение Ж «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
  + СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения»;.

**Т-1 ЗОНА ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ**

Зона выделяется для размещения крупных объектов инженерной инфраструктуры; режим использования территории определяется в соответствии с назначением объекта согласно требований специальных нормативов и правил.

Основные виды разрешенного использования

* Электростанции, ТЭЦ, котельные и газораспределительные станции большой мощности
* Газохранилища
* АТС, районные узлы связи
* КНС, распределительные подстанции, газораспределительные подстанции, котельные небольшой мощности
* Водопроводные станции (водозаборные и очистные сооружения) и подстанции (насосные станции с резервуарами чистой воды), водозаборные скважины
* Повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни
* Городские канализационные очистные сооружения
* Локальные канализационные очистные сооружения
* Локальные очистные сооружения поверхностного стока
* Передающие и принимающие станции радио- и телевещания, связи
* Технические зоны: линии электропередачи, трубопроводы
* Отдельно стоящие гаражи (до 3 машиномест)
* Стоянки открытого типа индивидуального легкового автотранспорта
* Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи
* Объекты инженерной защиты населения от ЧС
* Пункты первой медицинской помощи
* Жилищно-эксплуатационные службы: РЭУ, ПРЭО, аварийные
* Опорные пункты охраны общественного порядка
* Научные и опытные станции, метеорологические станции
* Склады и оптовые базы IV-V класса вредности по классификации СанПиН
* Мастерские автосервиса, станции технического обслуживания, автомобильные мойки, автосалоны
* АЗС (бензиновые)
* АЗС (газовые и многотопливные)
* Разворотные площадки (кольцо) городского пассажирского транспорта
* Озеленение специального назначения

Вспомогательные виды разрешенного использования

* Объекты, технологически связанные с назначением основного разрешенного вида использования
* Объекты пожарной охраны

**Т-2 ЗОНА ОБЪЕКТОВ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ**

Зона выделяется для размещения крупных объектов крупных объектов транспортной инфраструктуры; режим использования территории определяется в соответствии с назначением объекта согласно требованиям специальных нормативов и правил.

Основные виды разрешенного использования

* Гаражные кооперативы, стоянки с гаражами боксового типа
* Многоэтажные и подземные гаражи и стоянки
* Парки подвижного состава, депо, автобазы, гаражи грузового и специального транспорта
* Базы городского пассажирского транспорта, таксопарки
* Базы грузового транспорта, комбинаты благоустройства и транспорта
* Стоянки открытого типа индивидуального легкового автотранспорта
* Стоянки городского транспорта (ведомственного, экскурсионного, такси)
* Стоянки внешнего транспорта
* Мастерские автосервиса, станции технического обслуживания, автомобильные мойки, автосалоны
* АЗС (бензиновые)
* АЗС (газовые и многотопливные)
* Автовокзалы, автостанции
* Вертолетные площадки
* Разворотные площадки (кольцо) городского пассажирского транспорта
* Перегрузочные комплексы внешнего автомобильного транспорта
* Отдельно стоящие объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м. общ. площади)
* Оборудованные площадки для временных объектов торговли и общественного питания
* Озеленение специального назначения
* Пункты первой медицинской помощи
* Жилищно-эксплуатационные службы: РЭУ, ПРЭО, аварийные службы
* Отделения милиции, государственной инспекции безопасности дорожного движения, пожарной охраны
* Опорные пункты охраны общественного порядка
* Отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты
* Склады и оптовые базы IV-V класса вредности по классификации СанПиН
* Локальные канализационные очистные сооружения
* Локальные очистные сооружения поверхностного стока
* Отдельно стоящие гаражи (до 3 машиномест)
* Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи
* АТС, районные узлы связи
* Объекты инженерной защиты населения от ЧС

Вспомогательные виды разрешенного использования

* Мастерские по мелкому ремонту и обслуживанию автомобилей
* Автомобильные мойки
* Пункты питания
* Помещения или здания для охраны

**Т-3 ЗОНА ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО ТРАНСПОРТА**

Зона предназначена для размещения сооружений и коммуникаций железнодорожного транспорта, допускается размещение обслуживающих объектов, обеспечивающих осуществление основной функции зоны. Для предотвращения вредного воздействия объектов инфраструктуры железнодорожного транспорта на среду жизнедеятельности, обеспечивается соблюдение необходимых расстояний от таких объектов и других требований в соответствии с государственными градостроительными и специальными нормативами.

Режим использования территории и параметры строительных изменений земельных участков определяются в соответствии с назначением зоны согласно требованиям специальных нормативных документов и технических регламентов специально уполномоченными органами.

**Т-4 ЗОНА ВОДНОГО ТРАНСПОРТА**

Зона предназначена для размещения сооружений инфраструктуры водного транспорта, допускается размещение обслуживающих объектов, обеспечивающих осуществление основной функции зоны.

Основные виды разрешенного использования

* Речные станции
* Яхт-клубы, гребные базы
* Причалы и стоянки водного транспорта
* Оборудованные площадки для временных объектов торговли и общественного питания
* Лесопарки (лесные массивы)
* Оборудованные пляжи, лодочные станции, пункты проката инвентаря
* Пункты первой медицинской помощи
* Опорные пункты охраны общественного порядка

Вспомогательные виды разрешенного использования

* Объекты, технологически связанные с назначением основного вида

**Т-5 ЗОНА АВТОКООПЕРАТИВОВ**

Зона предназначена для размещения объектов для хранения автомобилей (гаражных кооперативов, стоянок автотранспорта); режим использования территории определяется в соответствии с назначением зоны согласно требованиям специальных нормативных документов и технических регламентов.

Основные виды разрешенного использования

* Отдельно стоящие гаражи (до 3 машиномест)
* Гаражные кооперативы, стоянки с гаражами боксового типа
* Многоэтажные и подземные гаражи и стоянки
* Парки подвижного состава, депо, автобазы, гаражи грузового и специального транспорта
* Базы пассажирского транспорта, таксопарки
* Базы грузового транспорта
* Стоянки индивидуального легкового автотранспорта
* Стоянки городского транспорта (ведомственного, экскурсионного, такси)
* Стоянки внешнего транспорта
* Мастерские автосервиса, станции технического обслуживания, автомобильные мойки, автосалоны
* АЗС (бензиновые)
* АЗС (газовые и многотопливные)

Вспомогательные виды разрешенного использования

* Мастерские по мелкому ремонту и обслуживанию автомобилей
* Автомобильные мойки
* Пункты питания
* Помещения или здания для охраны

**ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

**СХ ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

Используется в целях ведения сельского хозяйства.

Основные виды разрешенного использования

* Животноводство (животноводческие комплексы, ветеринарные сельскохозяйственные станции, птицефабрики)
* Растениеводство (пашни, пастбища, луга, сенокосы, многолетние насаждения, теплицы, оранжереи, парники, сельскохозяйственные питомники)
* Коллективные огородничества
* Личное подсобное хозяйство
* Опорные пункты охраны общественного порядка
* Научные и опытные станции, метеорологические станции
* Водопроводные станции (водозаборные и очистные сооружения) и подстанции (насосные станции с резервуарами чистой воды), водозаборные скважины
* Повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни
* Локальные канализационные очистные сооружения
* Локальные очистные сооружения поверхностного стока
* Отдельно стоящие гаражи (до 3 машиномест)
* Питомники и оранжереи садово-паркового хозяйства
* Объекты инженерной защиты населения от ЧС

Условно разрешенные виды использования

* КНС, распределительные подстанции, газораспределительные подстанции, котельные небольшой мощности

Вспомогательные виды разрешенного использования

* Здания для персонала
* Складские здания и площадки
* Предприятия по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельхозпроизводства (ремонт, складирование)
* Объекты, технологически связанные с назначением основного вида
* Водоемы, водозаборы
* Теплицы, оранжереи

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

* СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов
* СП 42.13330.2011 раздел 14 "СНиП 2.07.01-89\*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений";
* Другие действующие нормативно-правовые документы**.**

**ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

**С-1 ЗОНА КЛАДБИЩ**

Зона предназначена для размещения кладбищ, колумбариев. Порядок использования территории определяется с учетом требований государственных градостроительных нормативов и правил, специальных нормативов.

Основные виды разрешенного использования

* Здания для отправления культа, рассчитанные на прихожан (конфессиональные объекты)
* Лесопарки (лесные массивы)
* Озеленение специального назначения
* Кладбища, колумбарии, дома траурных обрядов, бюро похоронного обслуживания
* Опорные пункты охраны общественного порядка
* Объекты инженерной защиты населения от ЧС

Вспомогательные виды разрешенного использования

* Объекты ритуального назначения
* Оборудованные площадки для временных сооружений обслуживания, торговли
* Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей открытые

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

* СанПиН 2.1.1279-03 «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения»;
* СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
* СНиП 2.07.01-89\* СП 42.13330.2011, раздел 14 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Площадь земельного участка кладбища – не более 40 га.

**С-2 ЗОНА ПОЛИГОНА ТБО**

Зона предназначена для размещения полигонов ТБО. Порядок использования территории определяется с учетом требований государственных и региональных градостроительных нормативов и правил, специальных нормативов:

* МУ 2.1.7.730-99 «Гигиеническая оценка качества почвы населенных мест»;
* СП 2.1.7.1038-01 «Гигиенические требования к устройству и содержанию полигонов для твердых бытовых отходов»;
* СНиП 2.01.28-85 «Полигоны по обезвреживанию и захоронению токсичных промотходов» М. 1985г.;
* Федеральный закон «Об отходах производства и потребления» № 89-ФЗ от 24.06.98г.;
* СанПиН 42-128-4690-88 «Санитарные правила содержания населенных мест»;
* Федеральный закон «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» от 30.03.99 г. № 52 – ФЗ.;

- [СанПиН 2.1.7.1322-03](consultantplus://offline/ref=4F3CCEE95609CAE8F84184EAD702E578005BAB45B0FE59FC6D243FB7DED7B341D22689C25C0025UDUAH) "Гигиенические требования к размещению и обезвреживанию отходов производства и потребления"

* Санитарные правила №3183-84 «Порядок накопления, транспортировки, обезвреживания и захоронения токсичных промышленных отходов»;
* СНиП 2.01.28-85 «Положение по обезвреживанию и захоронению токсичных промышленных отходов. Основные положения по проектированию»;
* Концепция обращения с твердыми бытовыми отходами в Российской Федерации, Академия коммунального хозяйства им. К.Д. Памфилова, Москва;
* СНиП 2.07.01-89\*, СП 42.13330.2011, раздел 14 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

**ПРОЧИЕ ЗОНЫ**

**Пр-1 ЗОНА ПРОЧИХ ГОРОДСКИХ ТЕРРИТОРИЙ**

Зона предназначена для поддержания баланса открытых и застроенных пространств в использовании городских территорий. Территория зоны или ее части может быть при необходимости переведена в иные территориальные зоны при соблюдении процедур внесения изменений в Правила землепользования и застройки.

Последующее использование территории зоны или ее частей может быть определено при условии не допущения ухудшения условий проживания и состояния окружающей среды. Изменение назначения зоны или ее частей не должно вступать в противоречие с режимом использования территории прилегающих зон.

Основные виды разрешенного использования

* Лесопарки (лесные массивы)
* Озеленение специального назначения
* Объекты инженерной защиты населения от ЧС

**Пр-2 ЗОНА РЕКУЛЬТИВАЦИИ НАРУШЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ**

Режим использования территории и параметры строительных изменений земельных участков определяются в соответствии с назначением зоны согласно требованиям специальных нормативных документов и технических регламентов.

Для нарушенных земель, участков земли, использованных для строительства и эксплуатации объектов, предусматривается проведение рекультивационных работ на основании ст. 38 ФЗ «Об охране окружающей среды» (№ 7-ФЗ) и во исполнение постановления Правительства РФ от 23.02.1994г. № 140 «О рекультивации земель, снятии, сохранении и рациональном использовании плодородного слоя почвы», приказа Минприроды РФ N 525, Роскомзема N 67 от 22.12.1995 «Об утверждении Основных положений о рекультивации земель, снятии, сохранении и рациональном использовании плодородного слоя почвы».

**ЗЕМЕЛИ ВОДНОГО ФОНДА**

требования к режиму содержания установлены:

* Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ;
* СанПиН 2.1.5.980-00 «Санитарные правила и нормы охраны поверхностных вод от загрязнения»;
* СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод».

1. Поверхностные водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, являются водными объектами общего пользования, то есть общедоступными водными объектами, если иное не предусмотрено Водным кодексом.

2. Каждый гражданин вправе иметь доступ к водным объектам общего пользования и бесплатно использовать их для личных и бытовых нужд, если иное не предусмотрено Водным кодексом, другими федеральными законами.

3. Использование водных объектов общего пользования осуществляется в соответствии с правилами охраны жизни людей на водных объектах, утверждаемыми в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации, а также исходя из устанавливаемых органами местного самоуправления правил использования водных объектов для личных и бытовых нужд.

4. На водных объектах общего пользования могут быть запрещены забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, а также установлены иные запреты в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации.

5. Информация об ограничении водопользования на водных объектах общего пользования предоставляется жителям соответствующих поселений органами местного самоуправления через средства массовой информации и посредством специальных информационных знаков, устанавливаемых вдоль берегов водных объектов. Могут быть также использованы иные способы предоставления такой информации.

6. Полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования **(береговая полоса)** предназначается для общего пользования. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет двадцать метров, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров. Ширина береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров, составляет пять метров.

7. Запрещается приватизация земельных участков и объектов капитального строительства в пределах береговой полосы, установленной в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации, а также земельных участков, на которых находятся пруды, обводненные карьеры, в границах территорий общего пользования.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1. Утверждены приказом Минархстроя РК от 29 января 2008 г. № 07-ОД [↑](#footnote-ref-1)