



МУНИЦИПАЛЬНЫЙ СОВЕТ
ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ГАВРИЛОВ-ЯМ
ЯРОСЛАВСКОЙ ОБЛАСТИ
четвертого созыва

Р Е Ш Е Н И Е

27 марта 2020 года

№ 40

О внесении изменений в Решение Муниципального Совета городского поселения Гаврилов-Ям № 175 от 23.09.2008 г. «Об утверждении проектной документации Правил землепользования и застройки городского поселения Гаврилов-Ям»

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом №131-ФЗ от 06.10.2003 «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», ст. 27 Уставом городского поселения Гаврилов-Ям»,
Муниципальный Совет городского поселения Гаврилов-Ям
РЕШИЛ:

1. Утвердить следующие изменения в Решение Муниципального Совета городского поселения Гаврилов-Ям № 175 от 23.09.2008 г. «Об утверждении проектной документации Правил землепользования и застройки городского поселения Гаврилов-Ям»:

1.1. "Содержание" изложить в редакции приложения 1 к настоящему решению.

1.2 Статью 48. «Назначения территориальных зон и виды разрешенного использования» изложить в редакции приложения 2 к настоящему решению.

2. Опубликовать настоящее решение в районной массовой газете «Гаврилов-Ямский вестник» и на официальном сайте Администрации городского поселения Гаврилов-Ям.

3. Настоящее решение вступает в силу после его официального опубликования.

Глава городского поселения
Гаврилов-Ям

А.Н.Тощигин

Председатель Муниципального Совета
городского поселения Гаврилов-Ям

Н.А. Грек

СОДЕРЖАНИЕ

Часть 1. Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения изменений в указанные Правила.....	6
1.1. Общие положения.....	6
Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах.....	6
Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил.....	9
Статья 3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройки.....	10
Статья 4. Действие Правил по отношению к генеральному плану, документации по планировке территории, утвержденным органом местного самоуправления городского поселения Гаврилов-Ям.....	11
Статья 5. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам.....	11
Статья 6. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам	12
1.2. О регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления.....	13
Статья 7. Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку и их действиях.....	13
Статья 8. Комиссия по разработке правил землепользования и застройки городского поселения Гаврилов-Ям	14
Статья 9. Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку в части обеспечения применения Правил.....	15
Статья 10. Принципы организации процесса градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам сформированных земельных участков для строительства, реконструкции.....	19
Статья 11. Виды процедур градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель.....	22
Статья 12. Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей.....	22
Статья 13. Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных	

участков в существующей застройке для строительства по инициативе администрации городского поселения Гаврилов-Ям.....25

Статья 14. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции по инициативе собственников объектов недвижимости.....27

Статья 15. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции по инициативе лиц, не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях, органов местного самоуправления городского поселения Гаврилов-Ям28

Статья 16. Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их комплексного освоения и жилищного строительства по инициативе заявителей.....29

Статья 17. Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их комплексного освоения и жилищного строительства по инициативе администрации городского поселения Гаврилов-Ям.....30

Статья 18. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений на застроенных территориях, не разделенных на земельные участки, по инициативе собственников помещений, иных объектов недвижимости, а также администрации городского поселения Гаврилов-Ям.....31

Статья 19. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения объектов, предназначенных для обслуживания населения.....34

Статья 20. Градостроительная подготовка земельных участков в части информации о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к строительству, реконструкции объектов.....35

Статья 21. Принципы организации процесса предоставления сформированных земельных участков.....38

Статья 22. Особенности предоставления сформированных земельных участков применительно к различным случаям.....38

Статья 23. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд.....39

Статья 24. Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд.....40

Статья 25. Условия установления публичных сервитутов.....	41
Статья 26. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости.....	41
Статья 27. Подготовка проектной документации.....	42
Статья 28. Выдача разрешений на строительство.....	45
Статья 29. Строительство, реконструкция.....	49
Статья 30. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.....	52
<u>1.3. Об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.....</u>	
Статья 31. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости.....	55
<u>1.4. О подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления.....</u>	
Статья 32. Общие положения о планировке территории.....	56
Статья 33. Градостроительные планы земельных участков.....	57
<u>1.5. О проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.....</u>	
Статья 34. Общие положения о публичных слушаниях.....	59
Статья 35. Публичные слушания применительно к рассмотрению вопросов о специальном согласовании, отклонениях от Правил.....	60
Статья 36. Публичные слушания по обсуждению документации по планировке территории.....	62
<u>1.6. О внесении изменений в Правила землепользования и застройки.....</u>	
Статья 37. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила.....	64
Статья 38. Внесение изменений в Правила.....	64

1.7. О регулировании иных вопросов землепользования и застройки.....	65
Статья 39. Контроль за использованием объектов недвижимости.....	65
Статья 40. Ответственность за нарушения Правил.....	65
<u>Часть 2. Градостроительные регламенты на территории городского поселения Гаврилов-Ям</u>	<u>66</u>
Статья 41. Территориальные зоны, градостроительные регламенты и их применений.....	66
Статья 42. Границы территориальных зон.....	66
Статья 43. Зоны особого использования территории.....	67
Статья 44. Разрешенное использование объектов недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом.....	68
Статья 45. Градостроительные регламенты в части предельных параметров разрешенного строительства.....	69
Статья 46. Регламент для инженерно-технических объектов, сооружений и коммуникаций.....	69
Статья 47. Изменение использования жилого дома.....	70
<u>2.1. Территориальные зоны:.....</u>	<u>70</u>
Статья 48. Назначения территориальных зон и виды разрешенного использования:....	71
Ж Жилые зоны.....	71
Ж1 Многоэтажная (4-5 этажей) жилая застройка.....	72
Ж2 Малоэтажная жилая застройка.....	73
Ж3 Усадебная застройка.....	76
ОД Общественно-деловые зоны.....	79
ОД 1 Административно-делового, досугового и социально-бытового назначения.....	79
ОД 2 Зона образования и дошкольного воспитания.....	81
ОД 3 Зона учреждений здравоохранения.....	82
Р Рекреационные зоны.....	83

Р 1	Места отдыха общего пользования.....	83
Р 2	Природные территории в черте населенного пункта.....	84
Р 3	Территории для отдыха, здравоохранения, туризма.....	85
Н*	Зоны, в которых вводятся специальные регламенты, связанные с особым режимом использования земель и особым режимом градостроительной деятельности, связанным с установленным генеральным планом статусом территории достопримечательного места.....	85
П	Производственные зоны.....	85
П 1	Непромышленное производство и коммунально-складские зоны.....	85
П 2	Зона промышленно-коммунальных объектов III класса опасности (300 м).....	86
П 3	Зона промышленно-коммунальных объектов IV-V класса опасности (50-100 м)....	87
И	Зоны инженерной инфраструктуры.....	88
И1	Водоснабжение и очистка, энергообеспечение.....	88
Ф	Зоны резервного фонда.....	89
Ф 1	Перспективного освоения.....	89
Ф 2	Резервных территорий.....	89
СХ	Зоны сельскохозяйственного использования.....	90
СХ 1	Сельскохозяйственного производства.....	90
СХ 2	Сельскохозяйственных угодий.....	90
СН	Зоны специального назначения.....	91
СН1	Ритуального назначения.....	91
СН2	Складирования и захоронения отходов.....	92
Т	Зоны транспортной инфраструктуры.....	92
Т1	Внешнего транспорта; Местного и индивидуального транспорта.....	92
А	Зоны акваторий.....	93

A1 Речная акватория.....	93
Статья 49. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.....	93
<u>2.2. Градостроительный регламент по параметрам застройки.....</u>	<u>94</u>
Статья 50. Параметры жилой застройки в населенных пунктах.....	94
Статья 51. Требования к временному хранению индивидуальных транспортных средств и параметры земельных участков гаражей и открытых автостоянок.....	96
Статья 52. Рекреационные зоны.....	96
Статья 53. Производственные зоны.....	97
Статья 54. Зоны инженерной инфраструктуры.....	97
<u>2.3. Зоны с особым режимом использования территории.....</u>	<u>98</u>
Статья 55. Требования и ограничения на территориях водоохранных подзон.....	98
Статья 56. Требования и ограничения на территориях санитарно-защитных подзон.....	99
Статья 57. Требования и ограничения на территориях подзон затопления паводком (ЗП) и возможного (в случае чрезвычайной ситуации) поражения аммиаком.....	100
Статья 58. Зоны регулирования застройки памятников истории и культуры.....	100
<u>Часть 3 Перечень, изложение и извлечения из нормативных правовых актов, содержащих дополнительные нормы регулирования землепользования и застройки</u>	<u>101</u>
<u>«Положение о комиссии по разработке правил землепользования и застройки городского поселения Гаврилов-Ям».....</u>	<u>101</u>
Статья 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 191-ФЗ "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации" (Порядок предоставления земельных участков для строительства).....	106
Перечень нормативных правовых актов, содержащих нормы регулирования землепользования и застройки.....	114
<u>Часть 4. Карты (схемы) градостроительного зонирования.....</u>	<u>116</u>

Статья 48. Назначения территориальных зон и виды разрешенного использования:

Ж Жилая застройка

Жилые зоны предназначены для проживания жителей городского поселения Гаврилов-Ям, для застройки многоквартирными жилыми домами, индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками

-Архитектурно-планировочные, инженерные и строительные решения до введения региональных и местных нормативов градостроительного проектирования должны соответствовать следующим документам: "Рекомендуемые параметры при определении площади земельных участков жилых домов, предельной высоты зданий и прогнозируемая структура жилищного строительства", СП 30-102-99 "Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства", СНиП 2.07.01-89* "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений", санитарными правилами содержания территории населенных мест №4690-88.

После введения региональных и местных нормативов градостроительного проектирования эти решения должны определяться соответствующими нормативами

- Объем и качество строительства, оснащение инженерным оборудованием, внешнее благоустройство земельного участка, его озеленение, должны соответствовать проектной документации, согласованной органами архитектуры и градостроительства.

- В зонах жилой застройки, попадающих в водоохранные зоны, предусматривается повышенная степень благоустройства и озеленения, сохранение среды обитания объектов животного и растительного мира; предотвращение химического и микробного загрязнения поверхностных вод. Размещение стоянок транспортных средств, их ремонт, мойка, заправка топливом возможны при условии дополнительных согласований.

- Разрешенные предприятия обслуживания размещаются в первых этажах выходящих на улицы многоквартирных жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что входы размещаются со стороны улицы и имеется достаточно места для автостоянок.

Жилые зоны представлены следующими разновидностями зон:

Ж1 Многоэтажная жилая застройка этажностью от 3 до 5 этажей;

Ж2 Малоэтажная жилая застройка;

Ж3 Усадебная застройка.

Ж1 Многоэтажная жилая застройка этажностью от 3 до 5 этажей.

Зона многоэтажной жилой застройки в 3-5 этажей выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов многоквартирных жилых домов с высокой плотностью застройки при соблюдении нижеприведенных видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

Разрешенные виды использования:

- 2.5 Среднеэтажная жилая застройка (Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше пяти надземных этажей, разделенных на две и более квартиры); благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство

спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома);

- 2.7.1 Хранение автотранспорта (Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9);

Разрешенные виды использования недвижимости, сопутствующие основным

- 3.1 Коммунальное обслуживание (Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2);

- 3.2 Социальное обслуживание (Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.2.1 - 3.2.4).

Условно разрешенные виды использования.

- 3.3 Бытовое обслуживание (Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро);

Ограничения.

В пределах зоны запрещается размещение временных торговых павильонов.

На территории земельных участков многоквартирных жилых домов запрещается размещение предприятий торговли и общественного питания, включая палатки, киоски, ларьки, ярмарки, павильоны, летние кафе, производственные объекты, предприятия по мелкому ремонту автомобилей, бытовой техники, обуви и т.п.

Параметры и условия физических и градостроительных изменений.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, для следующих видов разрешенного использования устанавливается:

- многоквартирные дома (3 и более надземных этажей), в том числе со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроеными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими негативного воздействия на окружающую среду – 50%;
- общежития – 60%;
- объекты общественного питания – 50%;
- объекты бытового обслуживания (приемные пункты химчистки и прачечных, парикмахерские, салоны красоты, ателье, обувные мастерские, фотоателье, пункты проката, мастерские по ремонту бытовой техники и другие подобные объекты) – 50%.

Размеры земельных участков прочих объектах социального и культурно-бытового обслуживания определяются в соответствии с требованиями Местных нормативов

градостроительного проектирования городского поселения Гаврилов-Ям.

При реконструкции 4-5-этажной жилой застройки в районах массового строительства по условиям инсоляции и освещенности допускается надстройка до 2-х этажей, не считая мансардного, если расстояния между длинными сторонами зданий не менее 30 м (при широтной, меридиональной и диагональной ориентации).

Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков:

- объекты гаражного назначения - до 30 кв.м.

Стандартные размеры гаражей в осях:

Длина – не более 6 метров, ширина – не более 4,5 м, высота – не более 3,5 м.

При наличии нескольких единиц автотранспорта допускается изменение размера гаражного бокса в пределах до 48 кв.м.

Ж2 Малоэтажная жилая застройка

Зона выделена для размещения жилых домов, обеспечивающих интересы муниципального строительства и правовые условия формирования кварталов среднеплотной и высокоплотной малоэтажной застройки либо блокированной жилой застройки более 2-х квартир с приквартирными участками.

Зона предназначена для проживания населения с включением в состав жилого образования отдельно стоящих и встроенно-пристроенных объектов повседневного обслуживания.

Размещение детских образовательных учреждений, общеобразовательных школ и прочих объектов обслуживания, а также автостоянок и подземных гаражей принимаются в соответствии с проектами планировки, проектами межевания.

Основные виды разрешённого использования:

- 2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 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);
- 2.1 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);
- 2.3 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);

- 13.1 Ведение огородничества (Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур);
- 2.7.1 Хранение автотранспорта (Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9).

Вспомогательные виды разрешённого использования:

- 3.1 Коммунальное обслуживание (Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2);
- 3.2 Социальное обслуживание (Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.2.1 - 3.2.4).

Условно разрешённые виды использования:

- 3.3 Бытовое обслуживание (Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро).

Параметры и условия физических и градостроительных изменений

Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков:

- для малоэтажная многоквартирная жилая застройка - от 1500 кв.м;
- для ведения огородничества - 100- 200 кв.м;
- для индивидуальные жилые дома - 600- 2500 кв.м;
- объекты гаражного назначения - до 30 кв.м.

Стандартные размеры гаражей в осях:

Длина – не более 6 метров, ширина – не более 4,5 м, высота – не более 3,5 м.

При наличии нескольких единиц автотранспорта допускается изменение размера гаражного бокса в пределах до 48 кв.м.

Предельные значения коэффициентов застройки и коэффициентов плотности застройки территории:

- коэффициент застройки участка – 0,4;
- коэффициент плотности застройки – 0,6.

Максимальный рекомендуемый процент застройки в границах земельного участка,

определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка для следующих видов разрешенного использования устанавливается:

- индивидуальные жилые дома – 40%;
- блокированные жилые дома – 50%;
- ведение огородничества - не подлежит установлению.

Отступ от красной линии до линии регулирования застройки при новом строительстве – не менее 5 метров; в районе существующей застройки – в соответствии со сложившейся ситуацией.

Минимальное расстояние от границ соседнего участка до (Для индивидуального жилищного строительства):

- основного строения – не менее 3 метров;
- хозяйственных и прочих строений – 1 м;
- отдельно стоящего гаража высотой не более 5м– 1 м;
- от окон жилых помещений (комнат, кухонь, веранд) до соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, закрытой автостоянки, бани), расположенных на соседних участках – не менее 6 м;
- от дворовых туалетов, помойных ям, выгребных септиков – 4 м;
- от стволов высокорослых деревьев – 4 м;
- от стволов среднерослых деревьев – 2 м;
- от кустарника – 1 м;
- расстояние между жилыми домами на соседних участках:

(А) Камень, бетон, железобетон, и другие негорючие материалы.	6	6	10
(Б) Тоже что и (А), с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными негорючими или трудногорючими материалами.	8	8	10
(В) Деревянные, каркасные ограждения конструкции из негорючих, трудногорючих и горючих материалов.	10	10	15

- от внешних стен индивидуальных домов до колодцев на территории участка со стороны вводов инженерных сетей – не менее 6 м;
- от жилого дома до уличного туалета - 12 м;
- от колодца до уличного туалета, компостной ямы и септика - 8 м;
- от постройки для содержания мелкого скота и птицы - 4 метра;
- Размещение пасек запрещено.

Размещение отдельных ульев на расстоянии не менее 10 метров от ближайшего жилого дома. Должны быть огорожены плотными живыми изгородями из древесных и кустарниковых культур или сплошным деревянным забором высотой не менее 2 метров;

Расстояния между жилыми, общественными и производственными зданиями определяются требованиями противопожарной безопасности, инсоляции и санитарной защиты в соответствии с действующими нормами и правилами.

Удельный вес озелененных территорий участков малоэтажной застройки – 6 м²/чел. или не менее 25 % площади микрорайона (квартала).

Допускается размещение общественных центров и единичных объектов повседневного обслуживания – в первых этажах, выходящих на улицу жилых домов или пристроенных к ним помещениях, при условии организации входов для посетителей и загрузки товара со стороны улицы или с торца дома.

Общая площадь встроенных помещений – в соответствии с действующими нормативами.

Допускается размещение домов, кабинетов практикующих врачей, центров народной медицины – при условии отсутствия рентгеновских установок.

Площадь приквартирных участков:

- блокированных домов – 60-100 м² (без учета площади застройки);
- для малоэтажной плотной застройки и в условиях реконструкции – 30- 60 м² (без учета площади застройки).

Рекомендуемые удельные показатели территории микрорайона малоэтажной застройки (не менее):

общественная территория, всего – 10 м²/чел;

в том числе:

- участки школ, детских садов – 1,6 м²/чел;
- участки объектов обслуживания – 0,8 м²/чел;

Размер земельных участков на одно место:

- детское образовательное учреждение, отдельно стоящее – 35-40 м², встроенное, при вместимости более 100 мест, – 29 м²;
- общеобразовательная школа, лицей, гимназия – 17-60 м², в условиях реконструкции возможно уменьшение на 20 %;

Размещение автостоянок (в том числе, гостевых) на придомовых территориях при условии соблюдения нормативных требований обеспечения придомовых территорий элементами благоустройства и нормируемых санитарных разрывов:

- открытых – до 50 машиномест;
- закрытых со сплошными ограждениями – до 100 машиномест.

Площадь озелененной территории микрорайона, квартала многоквартирной застройки жилой зоны (без учета участков общеобразовательных и дошкольных образовательных учреждений) должна составлять не менее 6 м² на 1 человека или не менее 25 % площади территории микрорайона, квартала.

ЖЗ Усадебная застройка

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов индивидуальной жилой застройки.

В пределах зоны возможны общественные территории для локального размещения сопутствующих объектов обслуживания населения в соответствии с видами разрешенного использования.

Основные виды разрешённого использования:

- 2.1 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);
- 2.2 Для ведения личного подсобного хозяйства (Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1;
производство сельскохозяйственной продукции;
размещение гаража и иных вспомогательных сооружений;
содержание сельскохозяйственных животных);
- 2.3 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));
- 4.4 Магазины (Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м);
- 13.1 Ведение огородничества (Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур);
- 4.6 Общественное питание (Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары).

Вспомогательные виды разрешённого использования:

- 3.1 Коммунальное обслуживание (Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2);
- 3.2 Социальное обслуживание (Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.2.1 - 3.2.4);
- 3.3 Бытовое обслуживание (Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро).

Условно разрешённые виды использования:

Отсутствует необходимость установления такого вида разрешенного использования.

Параметры и условия физических и градостроительных изменений

Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков для строительства индивидуальных жилых домов, в зависимости от характера формирующейся застройки, конкретной градостроительной ситуации составляют 600 - 2500 м² (включая площадь застройки).

Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков для ведения огородничества составляет 100- 500 кв.м.

Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков для общественного питания 100-400 кв.м.

Максимальный рекомендуемый процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка для следующих видов разрешенного использования устанавливается:

- индивидуальные жилые дома – 30%;
- блокированные жилые дома – 50%;
- объекты розничной торговли – 50%;
- объекты бытового обслуживания (приемные пункты химчистки и прачечных, парикмахерские, салоны красоты, ателье, обувные мастерские, фотоателье, пункты проката, мастерские по ремонту бытовой техники и другие подобные объекты) – 50%;
- ведение огородничества - не подлежит установлению
- общественное питание - 50%.

Максимальное количество этажей зданий для общественного питания – 1.

Отступ от красной линии до линии регулирования застройки при новом строительстве не менее 5 метров, в районе существующей застройки – в соответствии со сложившейся ситуацией;

Минимальное расстояние от границ соседнего участка до:

- основного строения – не менее 3 метров;
- хозяйственных и прочих строений – 1 м;
- отдельно стоящего гаража высотой не более 5м– 1 м;
- от окон жилых помещений (комнат, кухонь, веранд) до соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, закрытой автостоянки, бани), расположенных на соседних участках – не менее 6 м;
- от дворовых туалетов, помойных ям, выгребных септиков – 4 м;
- от стволов высокорослых деревьев – 4 м;
- от стволов среднерослых деревьев – 2 м;
- от кустарника – 1 м;
- расстояние между жилыми домами на соседних участках:

(А) Камень, бетон, железобетон, и другие негорючие материалы.	6	6	10
---	---	---	----

(Б) То же что и (А), с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными негорючими или трудногорючими материалами.	8	8	10
(В) Деревянные, каркасные ограждения конструкции из негорючих, трудногорючих и горючих материалов.	10	10	15

- от внешних стен индивидуальных домов до колодцев на территории участка со стороны вводов инженерных сетей – не менее 6 м;
- от жилого дома до уличного туалета - 12 м;
- от колодца до уличного туалета, компостной ямы и септика - 8 м;
- от постройки для содержания мелкого скота и птицы - 4 метра;
- Размещение пасек запрещено.

Размещение отдельных ульев на расстоянии не менее 10 метров от ближайшего жилого дома. Должны быть огорожены плотными живыми изгородями из древесных и кустарниковых культур или сплошным деревянным забором высотой не менее 2 метров;

- от трансформаторных подстанций до границ участков жилых домов – не менее 10 м;
- от края лесопаркового массива до границ ближних участков жилой застройки – не менее 30 м;
- расстояния между жилыми домами при новом строительстве принимаются в соответствии с нормами противопожарной безопасности, инсоляции и освещённости;
- вместимость гаражей индивидуальных машин в пределах усадьбы – 2 транспортных средства;
- класс опасности производственных, коммунально-складских объектов – не выше V;
- процент озеленённых территорий в границах участка – не менее 25%.

В пределах зоны запрещается размещение автостоянок для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в частной собственности, кроме автотранспорта грузоподъёмностью менее 1,5 т.

На землях общего пользования не допускается ремонт автомобилей, складирование строительных материалов, хозяйственного инвентаря.

В пределах земельного участка со стороны улицы не допускается размещать хозпостройки, кроме гаражей для хранения личного автотранспорта.

Размещение бань и саун не допускается без наличия локального (в пределах участка) или централизованного канализования стоков.

Размещение рекламы на ограждениях участка, дома, строения не допускается.

ОД Общественно-деловые зоны.

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

ОД 1 Административно-делового, досугового и социально-бытового назначения

Основные виды разрешённого использования:

* 3.0 Общественное использование объектов капитального строительства (Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1 - 3.10.2; "классификатор видов разрешенного использования земельных участков");

- 4.1 Деловое управление (Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности);

- 4.3 Рынки (Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка;

- 4.4 Магазины (Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м);

- 4.5 Банковская и страховая деятельность (Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги);

- 4.6 Общественное питание (Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары);

- 4.7 Гостиничное обслуживание (Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них);

- 4.8 Развлечения (Размещение зданий и сооружений, предназначенных для развлечения. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.8.1 - 4.8.3);

- 4.9 Служебные гаражи (Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо);

- 4.9.1 Объекты придорожного сервиса (Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1 - 4.9.1.4);

- 5.0 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.

Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1 - 5.5);

- 5.1 Спорт (Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1.1 - 5.1.7);

- 3.7 Религиозное использование (Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1-3.7.2);

- 2.5 Среднеэтажная жилая застройка (Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома);

- 2.7.1 Хранение автотранспорта (Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9).

Вспомогательные виды разрешённого использования:

Отсутствует необходимость установления такого вида разрешенного использования.

Условно разрешенные виды использования:

Отсутствует необходимость установления такого вида разрешенного использования.

Параметры застройки:

Ограничения размещения зрелищных, просветительских, развлекательных и торговых объектов диктуются наличием территории для парковки автотранспорта.

Минимальная площадь земельных участков – 300 кв.м;

- для многоквартирных домов - от 1000 кв.м.;

Минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 12 м,

Максимальное количество этажей зданий – 5

Максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа –16м;

Минимальный отступ строений для общественных зданий от передней границы участка (в случае, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) – 3 м; минимальный отступ от границ соседнего участка до общественного здания – 3 м;

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, для следующих видов разрешенного использования устанавливается:

- общежития – 60%;

- объекты розничной торговли, общественного питания, в том числе встроенные, пристроенные и встроенно-пристроенные – 50%;

- спорт, отдых и развлечения - 50%;
- Объекты придорожного сервиса- 60%;
- Обслуживание автотранспорта- 30%;
- Деловое управление и банковская и страховая деятельность- 30%;
- многоквартирные дома (3 и более надземных этажей), в том числе со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими негативного воздействия на окружающую среду – 50%;
- объекты гаражного назначения - до 30 кв.м.

Стандартные размеры гаражей в осях:

Длина – не более 6 метров, ширина – не более 4,5 м, высота – не более 3,5 м.

При наличии нескольких единиц автотранспорта допускается изменение размера гаражного бокса в пределах до 48 кв.м.

ОД 2 Зона образования и дошкольного воспитания

Разрешенные виды использования:

- 3.5. Образование и просвещение (Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.5.1 - 3.5.2);
- 3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование (Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению);
- 3.5.2 Среднее и высшее профессиональное образование (Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению).

Условно разрешенные виды использования

Отсутствует необходимость установления такого вида разрешенного использования.

Вспомогательные виды разрешённого использования:

Отсутствует необходимость установления такого вида разрешенного использования.

Параметры застройки:

Коэффициент застройки территории - 40% от площади земельного участка.

Площадь озеленения земельных участков - не менее 35% территории.

Площадь территорий, предназначенных для организации проездов и хранения транспортных средств - 25% от площади земельного участка.

Высота зданий: для всех основных строений количество наземных этажей - до 5; высота от уровня земли до верха кровли - 16 м.

Минимальное расстояние от учебных корпусов до проезжей части скоростных и магистральных улиц непрерывного движения - 50 м; до проезжей части улиц и дорог местного значения - 25 м.

Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 2 м.

Минимальная площадь земельного участка - 1000 м².

ОДЗ Зона учреждений здравоохранения

Разрешенные виды использования:

- 3.4.1 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории);
- 3.4.2 Стационарное медицинское обслуживание (Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, диспансеры, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи; размещение площадок санитарной авиации).

Условно разрешенные виды использования.

Отсутствует необходимость установления такого вида разрешенного использования.

Вспомогательные виды разрешённого использования:

Отсутствует необходимость установления такого вида разрешенного использования.

Параметры застройки:

Коэффициент застройки территории – 40% от площади земельного участка.

Площадь озеленения земельных участков - 35% территории.

Площадь территорий, предназначенных для организации проездов и хранения транспортных средств - 25% от площади земельного участка.

Высота зданий: для всех основных строений количество наземных этажей - до 5; высота от уровня земли до верха кровли - 16 м.

Минимальное расстояние от корпусов до проезжей части скоростных и магистральных улиц непрерывного движения - 50 м; от корпусов до красной линии застройки - 25 м.

Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 2 м.

Минимальная площадь земельного участка - 600 м² – 1 000 м².

Р Рекреационные зоны

Рекреационные зоны предназначены для рекреационной и культурно-оздоровительной деятельности. Рекреационные зоны представлены в виде:

Р 1 Природные территории в черте населенного пункта.

Зоны предназначены для размещений в черте населенных пунктов благоустроенных природных территорий

Разрешенные виды использования:

- 5.0 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.

Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1 - 5.5);

- 5.1 Спорт (Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1.1 - 5.1.7);

- 5.2 Природно-познавательный туризм (Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде; осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий);

- 9.0 Деятельность по особой охране и изучению природы (Сохранение и изучение растительного и животного мира путем создания особо охраняемых природных территорий, в границах которых хозяйственная деятельность, кроме деятельности, связанной с охраной и изучением природы, не допускается (государственные природные заповедники, национальные и природные парки, памятники природы, дендрологические парки, ботанические сады, оранжереи).

Условно разрешенные виды использования.

Отсутствует необходимость установления такого вида разрешенного использования.

Вспомогательные виды разрешённого использования:

Отсутствует необходимость установления такого вида разрешенного использования.

Параметры застройки:

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны Р-1 не устанавливаются.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, за исключением линейных объектов

- от общей границы смежных земельных участков в случае строительства единого объекта капитального строительства - 0 метров;

- от границы земельного участка в иных случаях - 1 метра.

Минимальные отступы от красной линии до места допустимого размещения объектов капитального строительства - не менее 1 метра;

Предельное количество надземных этажей или предельная высота зданий, строений и сооружений устанавливаются:

- объекты общественного питания, в том числе встроенные, пристроенные и встроенно-пристроенные, летние кинотеатры, открытые эстрады и танцплощадки и другие подобные объекты, общественные туалеты, объекты, связанные с назначением основного вида

использования, - 8 метров.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, для следующих видов разрешенного использования устанавливается:

- парки культуры и отдыха, детские парки, парки аттракционов, другие тематические парки - 7%;

- скверы, сады, бульвары, набережные - 7%.

Р2 Места отдыха общего пользования.

Разрешенные виды использования:

- 9.0 Деятельность по особой охране и изучению природы (Сохранение и изучение растительного и животного мира путем создания особо охраняемых природных территорий, в границах которых хозяйственная деятельность, кроме деятельности, связанной с охраной и изучением природы, не допускается (государственные природные заповедники, национальные и природные парки, памятники природы, дендрологические парки, ботанические сады, оранжереи);

- 9.1 Охрана природных территорий (Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными)

- 5.2 Природно-познавательный туризм (Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде; осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий).

Условно разрешенные виды использования.

Отсутствует необходимость установления такого вида разрешенного использования.

Вспомогательные виды разрешённого использования:

Отсутствует необходимость установления такого вида разрешенного использования.

Параметры застройки:

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест объектов

- от общей границы смежных земельных участков в случае строительства единого объекта капитального строительства - 0 метров;

- от границы земельного участка в иных случаях - 3 метра.

Предельное количество надземных этажей или предельная высота зданий, строений и сооружений устанавливаются - 6 м.

Коэффициент озеленения территории - не менее 60% от площади земельного участка;

Коэффициент застройки территории - 20% от площади земельного участка.

Минимальная площадь земельного участка - 200 м².

Р3 Территории для отдыха, здравоохранения, туризма.

Разрешенные виды использования:

- 5.0 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. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1 - 5.5).

Условно разрешенные виды использования.

Отсутствует необходимость установления такого вида разрешенного использования.

Вспомогательные виды разрешённого использования:

Отсутствует необходимость установления такого вида разрешенного использования.

Параметры застройки:

Минимальный и максимальный размеры земельного участка – не подлежат установлению.

Баланс территории:

- зелёные насаждения и водоёмы – 60–75 %,
- аллеи, дорожки, площадки, малые формы – 40–25 %

II Производственные зоны.

Производственные зоны, зоны для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов

II 1 Непромышленное производство и коммунально-складские зоны.

Зона II 1 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз не более V класса опасности, имеющих санитарно-защитную зону не более 50 м, с низкими уровнями шума и загрязнения. 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.

Разрешенные виды использования:

- 6.9 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);
- 6.3 Легкая промышленность (Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфоро-фаянсовой, электронной промышленности).

Условно разрешенные виды использования.

Отсутствует необходимость установления такого вида разрешенного использования.

Вспомогательные виды разрешённого использования:

Отсутствует необходимость установления такого вида разрешенного использования.

Параметры застройки:

Коэффициент застройки территории - 60% от площади земельного участка.

Коэффициент озеленения территории - 20% от площади земельного участка;

Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств - 20% от площади земельного участка.

Минимальная площадь земельного участка - 200 м².

Максимальная высота зданий - 2 этажей.

Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий:

- от общей границы смежных земельных участков в случае строительства единого объекта капитального строительства - 0 метров;

- от границы земельного участка в иных случаях - 1 метра

П 2 Зона промышленно-коммунальных объектов III класса опасности (300 м).

Зона П 2 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий не выше III класса опасности. Допускаются некоторые коммерческие услуги, способствующие развитию производственной деятельности. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Разрешенные виды использования:

- 6.2 Тяжелая промышленность (Размещение объектов капитального строительства горно-обогатительной и горно-перерабатывающей, металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции судостроения, авиастроения, вагоностроения, машиностроения, станкостроения, а также другие подобные промышленные предприятия, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесен к иному виду разрешенного использования);
- 6.2.1 Автомобилестроительная промышленность (Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства транспортных средств и оборудования, производства автомобилей, производства автомобильных кузовов, производства прицепов, полуприцепов и контейнеров, предназначенных для перевозки одним или несколькими видами транспорта, производства частей и принадлежностей автомобилей и их двигателей);
- 6.3.1 Фармацевтическая промышленность (Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для фармацевтического производства, в том числе объектов, в отношении которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон);
- 6.4 Пищевая промышленность (Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий);
- 6.6 Строительная промышленность (Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции).

Условно разрешенные виды использования.

Отсутствует необходимость установления такого вида разрешенного использования.

Вспомогательные виды разрешённого использования:

- 3.1 Коммунальное обслуживание (Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2).

Параметры застройки:

Коэффициент застройки территории - 60% от площади земельного участка.

Коэффициент озеленения территории - 25% от площади земельного участка;

Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств - не менее 15% от площади земельного участка.

Минимальная площадь земельного участка - 600 м².

Максимальная высота зданий - 3 этажей.

Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 2 м.

ПЗ Зона промышленно-коммунальных объектов IV – V класса опасности (50-100 м).

Зона ПЗ выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий не выше IV класса опасности, имеющих санитарно-защитную зону не более 100 м, с низкими уровнями шума и загрязнения. 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.

Разрешенные виды использования:

- 6.3.1 Фармацевтическая промышленность (Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для фармацевтического производства, в том числе объектов, в отношении которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон);
- 6.4 Пищевая промышленность (Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий);
- 6.6 Строительная промышленность (Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции);
- 6.9 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);
- 6.3 Легкая промышленность (Размещение объектов капитального строительства,

предназначенных для текстильной, фарфоро-фаянсовой, электронной промышленности).

Условно разрешенные виды использования:

Отсутствует необходимость установления такого вида разрешенного использования.

Вспомогательные виды разрешённого использования:

- 3.1 Коммунальное обслуживание (Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2).

Параметры застройки:

Коэффициент застройки территории - 60% от площади земельного участка.

Коэффициент озеленения территории - не менее 20% от площади земельного участка;

Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств - 20% от площади земельного участка.

Минимальная площадь земельного участка - 600 м².

Максимальная высота зданий - 5 этажей.

Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 2 м.

И Зоны инженерной инфраструктуры.

Зоны инженерной инфраструктуры предназначены для размещения и функционирования коммунальных и складских объектов, объектов инженерной инфраструктуры, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов

И 1 Водоснабжение и очистка, энергообеспечение.

Разрешенные виды использования:

- 3.1 Коммунальное обслуживание (Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2).

Условно разрешенные виды использования:

Отсутствует необходимость установления такого вида разрешенного использования.

Вспомогательные виды разрешённого использования:

Отсутствует необходимость установления такого вида разрешенного использования.

Параметры застройки:

Минимальная площадь земельного участка - 4 кв. м.

Максимальная высота объектов - 12 м.

Этажность - 1 этаж.

Коэффициент застройки - 80%.

Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м.

Ф Зоны резервного фонда.

Зоны резервного фонда муниципальных земель предназначены для перспективного освоения в соответствии с генеральным планом развития поселения и другой утвержденной градостроительной документацией, а так же для размещения объектов рынка недвижимости в соответствии с градостроительными планами земельных участков и инвестиционно-тендерной документацией.

В состав зон резервного фонда муниципальных земель относятся также проблемные территории с неустановленным функциональным назначением их использования.

Территории указанных зон могут быть использованы для размещения временных объектов с разрешения администрации города до принятия решения об их освоении и переводе в соответствующий вид территориальной зоны.

Ф1 Перспективного освоения.

Зоны перспективного освоения предназначены для перспективного освоения в соответствии с генеральным планом развития поселения и другой утвержденной градостроительной документацией, а так же для размещения объектов рынка недвижимости в соответствии с градостроительными планами земельных участков и инвестиционно-тендерной документацией.

Границы земельных участков, виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в пределах зоны перспективного освоения не установлены временно и будут определены при дальнейшей разработке градостроительной документации. Размещение объектов капитального строительства в указанной зоне до утверждения соответствующей градостроительной документации не допускается.

Территории указанных зон могут быть использованы для размещения временных объектов с разрешения администрации поселения до принятия решения об их освоении и переводе в соответствующий вид территориальной зоны. Режим градостроительной деятельности в зоне резервных территорий устанавливается с целью не нанесения ущерба для перспективного целевого развития данных территорий.

Градостроительные регламенты для территориальной зоны не устанавливаются.

Ф2 Резервные территории.

Зоны резервных территории предназначены для освоения в соответствии с генеральным планом развития поселения и другой утвержденной градостроительной документацией, а так же для размещения объектов рынка недвижимости в соответствии с градостроительными планами земельных участков и инвестиционно-тендерной документацией.

Границы земельных участков, виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в пределах зоны резервных территорий не установлены временно и будут определены при дальнейшей разработке градостроительной документации. Размещение объектов капитального строительства в указанной зоне до утверждения соответствующей градостроительной документации не допускается.

Территории указанных зон могут быть использованы для размещения временных объектов с разрешения администрации поселения до принятия решения об их освоении и переводе в соответствующий вид территориальной зоны. Режим градостроительной деятельности в зоне резервных территорий устанавливается с целью не нанесения ущерба для перспективного целевого развития данных территорий.

Градостроительные регламенты для территориальной зоны не устанавливаются.

СХ Зоны сельскохозяйственного использования.

Зоны сельскохозяйственного использования предназначены для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, размещения и развития объектов сельскохозяйственного назначения

СХ 1 Сельскохозяйственного производства.

Разрешенные виды использования:

- 1.1 Растениеводство (Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.2 - 1.6);

Вспомогательные виды разрешённого использования:

Отсутствует необходимость установления такого вида разрешенного использования.

Условно разрешенные виды использования

Отсутствует необходимость установления такого вида разрешенного использования.

Параметры застройки:

Минимальное расстояние от жилого строения или дома до красной линии улиц - 5 м;

Минимальное расстояние от жилого дома или строения до красной линии проездов - 3 м;

Минимальное расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов - 5 м;

Минимальное расстояние от жилого дома или строения до границы соседнего участка - 3 м;

Минимальное расстояние от постройки для содержания мелкого скота и птицы до границы соседнего участка - 4 м;

Минимальное расстояние от других построек до границы соседнего участка - 3 м;

Минимальная площадь земельного участка - 0,05 Га;

Максимальный процент застройки земельного участка - 40 %;

Предельное количество надземных этажей или предельная высота зданий, строений и сооружений для данной территориальной зоны - 2 этажа.

СХ 2 Сельскохозяйственных угодий.

Разрешенные виды использования:

- 13.1 Ведение огородничества (Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур);

- 13.2 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, хозяйственных построек и гаражей);

Условно разрешенные виды использования

Отсутствует необходимость установления такого вида разрешенного использования.

Вспомогательные виды разрешённого использования:

Отсутствует необходимость установления такого вида разрешенного использования.

Параметры застройки:

Минимальная площадь земельных участков - не менее 0,02 га;

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, за исключением линейных объектов:

- от общей границы смежных земельных участков в случае строительства единого объекта капитального строительства - 0 метров;

- от границы земельного участка в иных случаях - 3 метра;

Минимальные отступы от красной линии до места допустимого размещения объектов капитального строительства - не менее 5 метра;

Предельное количество надземных этажей или предельная высота зданий, строений и сооружений для данной территориальной зоны устанавливается 3 этажа;

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, для данной территориальной зоны устанавливается 30%.

Высота ограждения земельных участков - до 2 м

СН Зоны специального назначения.

В состав зон специального назначения включаются зоны, занятые кладбищами, крематориями, скотомогильниками, объектами размещения отходов потребления и иными объектами, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.

СН1 Ритуального назначения.

Разрешенные виды использования:

- 12.1 Ритуальная деятельность (Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения; размещение соответствующих культовых сооружений;

осуществление деятельности по производству продукции ритуально-обрядового назначения);

Условно разрешенные виды использования

Отсутствует необходимость установления такого вида разрешенного использования.

Вспомогательные виды разрешённого использования:

Отсутствует необходимость установления такого вида разрешенного использования.

Параметры застройки:

Минимальная площадь земельного участка - 2 м².

Максимальная высота зданий - 1 этажа.

Размеры земельных участков кладбищ традиционного захоронения следует принимать 0,24 га на 1 тыс. чел.

Минимальные отступы от красной линии до места допустимого размещения объектов капитального строительства - не менее 2 метра;

Минимальные отступы от границ земельных участков- 1 м.

СН2 Складирования и захоронения отходов.

Разрешенные виды использования:

- 12.2 Специальная деятельность (Размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой, а также размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов (скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки);

Условно разрешенные виды использования:

Отсутствует необходимость установления такого вида разрешенного использования.

Вспомогательные виды разрешённого использования:

Отсутствует необходимость установления такого вида разрешенного использования.

Параметры застройки:

Минимальная площадь земельного участка - 10 000 м².

Максимальная высота зданий - 2 этажей.

Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 2 м.

Минимальные отступы от красной линии до места допустимого размещения объектов капитального строительства - не менее 3 метра;

Т Зоны транспортной инфраструктуры.

Т 1 Внешнего транспорта; Местного и индивидуального транспорта.

Разрешенные виды использования:

- 7.2 Автомобильный транспорт (Размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.2.1 - 7.2.3);

Условно разрешенные виды использования

Отсутствует необходимость установления такого вида разрешенного использования.

Вспомогательные виды разрешённого использования:

Отсутствует необходимость установления такого вида разрешенного использования.

Параметры застройки:

1. Коэффициент застройки территории - не более 55% от площади земельного участка.
2. Коэффициент озеленения территории - не менее 10% от площади земельного участка.
3. Площадь территорий, предназначенных для организации проездов и хранения транспортных средств - не менее 35% от площади земельного участка.
4. Минимальная площадь земельного участка - 600 м².
5. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 2 м.
6. Максимальная высота зданий - 5 этажей.

А Зоны акваторий.

Зоны акваторий включают в себя земли, занятые водными объектами и прибрежными территориями

А1 Речная акватория.

Разрешенные виды использования:

- 11.1 Общее пользование водными объектами (Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством);
- 11.2 Специальное пользование водными объектами (Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для специального водопользования (забор водных ресурсов из поверхностных водных объектов, сброс сточных вод и (или) дренажных вод, проведение дноуглубительных, взрывных, буровых и других работ, связанных с изменением дна и берегов водных объектов);
- 11.3 Гидротехнические сооружения (Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений).

Условно разрешенные виды использования:

Отсутствует необходимость установления такого вида разрешенного использования.

Вспомогательные виды разрешённого использования:

Отсутствует необходимость установления такого вида разрешенного использования.

Использование данной территории осуществляется в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации. В соответствии с ч.6 ст.36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, градостроительный регламент не устанавливается для земель покрытых поверхностными водами.