Приложение

к решению внеочередной сессии Совета муниципального образования городского округа «Усинск» пятого созыва

от 22 декабря 2016 года № 98

**Статья 30. Списки видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

**по зонам.**

**ЖИЛЫЕ ЗОНЫ:**

К жилым зонам относятся участки территории поселения, используемые и предназначенные для размещения жилых помещений различного вида и обеспечение проживания в них. К жилой застройке относятся здания (помещения в них), предназначенные для проживания человека, за исключением зданий (помещений), используемых:

* с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них (гостиницы, дома отдыха);
* для проживания с одновременным осуществлением лечения или социального обслуживания населения (санатории, дома ребенка, дома престарелых, больницы);
* как способ обеспечения непрерывности производства (вахтовые помещения, служебные жилые помещения на производственных объектах);
* как способ обеспечения деятельности режимного учреждения (казармы, караульные помещения, места лишения свободы, содержания под стражей).

Размещения жилых домов, хозяйственных построек, построек, необходимых для хранения и обслуживания индивидуальных транспортных средств, иных зданий и сооружений, необходимых для ведения домашнего хозяйства. В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового обслуживания населения, культовых зданий, объектов здравоохранения, объектов образования, стоянок автомобильного транспорта, гаражей и иных объектов, деятельность которых не оказывает вредного воздействия на окружающую среду.

**Ж.1. ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ**

Зона индивидуальной жилой застройки выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих жилых домов усадебного типа с созданием условий ведения личного подсобного хозяйства и содержанием домашнего скота и птицы на приусадебном участке, с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНОГОУЧАСТКА И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Индивидуальное жилищное строительство:* размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей);
* выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур;
 | * минимальная/максимальная площадь земельных участков – 200/2500 кв. м;
* минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м;
* минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м;
* максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);
* максимальная высота зданий от уровня земли - 12 м;
* максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%;
 | * **Ж.1.КЛ.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений санитарно-защитной зоны кладбища (запрещено);
* **Ж.1.КЛ.ЗВ.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений санитарно-защитной зоны кладбища и зоны санитарной охраны источников водоснабжения (запрещено);
* **Ж.1.ВО.КЛ.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений водоохраной зоны и санитарно-защитной зоны кладбища (запрещено);
* **Ж.1.ВО.КЛ.ЗВ.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений водоохраной зоны, санитарно-защитной зоны кладбища и зоны санитарной охраны источников водоснабжения (запрещено);
* **Ж.1.ВТ.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений зоны воздушного транспорта (запрещено);
* **Ж.1.ПЗ.ВТ.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограниченийприбрежной защитной полосы и зоны воздушного транспорта (запрещено);
* **Ж.1.ВО.КЛ.ВТ.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограниченийводоохраной зоны, санитарно-защитной зоны кладбища и зоны воздушного транспорта (запрещено);
* **Ж.1.ВО.ВТ.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограниченийводоохраной зоны и зоны воздушного транспорта (запрещено);
* **Ж.1.ВО.ВТ.ЗВ.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений водоохраной зоны, зоны воздушного транспорта и зоны санитарной охраны источников водоснабжения (запрещено);
 |
| Ведения личного подсобного хозяйства:* размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей);
* производство сельскохозяйственной продукции;
* содержание сельскохозяйственных животных;
 | * минимальная/максимальная площадь земельных участков – 200/2500 кв. м;
* минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;
* минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м;
* максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);
* максимальная высота зданий от уровня земли - 12 м;
* максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%;
 | * **Ж.1.КЛ.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений санитарно- защитной зоны кладбища (запрещено);
* **Ж.1.КЛ.ЗВ.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений санитарно-защитной зоны кладбища и зоны санитарной охраны источников водоснабжения (запрещено);
* **Ж.1.ВО.КЛ.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений водоохраной зоны и санитарно-защитной зоны кладбища (запрещено);
* **Ж.1.ВО.КЛ.ЗВ.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений водоохраной зоны, санитарно-защитной зоны кладбища и зоны санитарной охраны источников водоснабжения (запрещено);
* **Ж.1.ВТ.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений зоны воздушного транспорта (запрещено);
* **Ж.1.ПЗ.ВТ.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограниченийприбрежной защитной полосы и зоны воздушного транспорта (запрещено);
* **Ж.1.ВО.КЛ.ВТ.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограниченийводоохраной зоны, санитарно-защитной зоны кладбища и зоны воздушного транспорта (запрещено);

**Ж.1.ВО.ВТ.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограниченийводоохраной зоны и зоны воздушного транспорта (запрещено);* **Ж.1.ВО.ВТ.ЗВ.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений водоохраной зоны, зоны воздушного транспорта и зоны санитарной охраны источников водоснабжения (запрещено);
 |
| Блокированная жилая застройка:* размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, 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 блоком или соседними блоками, 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;
 | * минимальная/максимальная площадь земельных участков (блокированные жилые дома) – 600/10000 кв. м;
* минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м;
* максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);
* минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м;
* максимальная высота зданий от уровня земли - 12 м;
* максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;
 | * **Ж.1.КЛ.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений санитарно- защитной зоны кладбища (запрещено);
* **Ж.1.КЛ.ЗВ.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений санитарно-защитной зоны кладбища и зоны санитарной охраны источников водоснабжения (запрещено);
* **Ж.1.ВО.КЛ.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений водоохраной зоны и санитарно-защитной зоны кладбища (запрещено);
* **Ж.1.ВО.КЛ.ЗВ.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений водоохраной зоны, санитарно-защитной зоны кладбища и зоны санитарной охраны источников водоснабжения (запрещено);
* **Ж.1.ВТ.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений зоны воздушного транспорта (запрещено);
* **Ж.1.ПЗ.ВТ.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограниченийприбрежной защитной полосы и зоны воздушного транспорта (запрещено);
* **Ж.1.ВО.КЛ.ВТ.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограниченийводоохраной зоны, санитарно-защитной зоны кладбища и зоны воздушного транспорта (запрещено);
* **Ж.1.ВО.ВТ.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограниченийводоохраной зоны и зоны воздушного транспорта (запрещено);
* **Ж.1.ВО.ВТ.ЗВ.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений водоохраной зоны, зоны воздушного транспорта и зоны санитарной охраны источников водоснабжения (запрещено);
 |
| Коммунальное обслуживание -размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности:поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости :* котельные;
* водозаборы;
* очистные сооружения;
* насосные станции;
* водопроводы;
* линий электропередач;
* трансформаторные подстанции;
* газопроводы;
* линий связи;
* телефонные станции;
* канализации;
* cтоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники;
* здания или помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг;
 | * минимальная площадь земельных участков - 10 кв. м;
* минимальный отступ от границ участка - 1 м;
* минимальная ширина земельного участка – не подлежит ограничению;
* максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м;
* максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;
 | * **Ж.1.КЛ.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений санитарно- защитной зоны кладбища (запрещено);
* **Ж.1.КЛ.ЗВ.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений санитарно-защитной зоны кладбища и зоны санитарной охраны источников водоснабжения (запрещено);
* **Ж.1.ВО.КЛ.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений водоохраной зоны и санитарно-защитной зоны кладбища (запрещено);
* **Ж.1.ВО.КЛ.ЗВ.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений водоохраной зоны, санитарно-защитной зоны кладбища и зоны санитарной охраны источников водоснабжения (запрещено);
* **Ж.1.ВТ.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений зоны воздушного транспорта (запрещено);
* **Ж.1.ПЗ.ВТ.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограниченийприбрежной защитной полосы и зоны воздушного транспорта (запрещено);
* **Ж.1.ВО.КЛ.ВТ.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограниченийводоохраной зоны, санитарно-защитной зоны кладбища и зоны воздушного транспорта (запрещено);

**Ж.1.ВО.ВТ.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограниченийводоохраной зоны и зоны воздушного транспорта (запрещено);* **Ж.1.ВО.ВТ.ЗВ.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений водоохраной зоны, зоны воздушного транспорта и зоны санитарной охраны источников водоснабжения (запрещено);
 |
| 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;
 | * минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300-15000 кв. м;
* максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа;
* минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м;
* минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м;
* максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;
 | * **Ж.1.КЛ.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений санитарно- защитной зоны кладбища (запрещено);
* **Ж.1.КЛ.ЗВ.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений санитарно-защитной зоны кладбища и зоны санитарной охраны источников водоснабжения (запрещено);
* **Ж.1.ВО.КЛ.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений водоохраной зоны и санитарно-защитной зоны кладбища (запрещено);
* **Ж.1.ВО.КЛ.ЗВ.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений водоохраной зоны, санитарно-защитной зоны кладбища и зоны санитарной охраны источников водоснабжения (запрещено);
* **Ж.1.ВТ.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений зоны воздушного транспорта (запрещено);
* **Ж.1.ПЗ.ВТ.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограниченийприбрежной защитной полосы и зоны воздушного транспорта (запрещено);
* **Ж.1.ВО.КЛ.ВТ.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограниченийводоохраной зоны, санитарно-защитной зоны кладбища и зоны воздушного транспорта (запрещено);

**Ж.1.ВО.ВТ.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограниченийводоохраной зоны и зоны воздушного транспорта (запрещено);* **Ж.1.ВО.ВТ.ЗВ.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений водоохраной зоны, зоны воздушного транспорта и зоны санитарной охраны источников водоснабжения (запрещено);
 |
| Земельные участки (территории) общего пользования - размещение объектов:* улично-дорожной сети,
* автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов,
* пешеходных переходов,
* набережных,
* береговых полос водных объектов общего пользования,
* скверов,
* бульваров,
* площадей,
* проездов,
* малых архитектурных форм благоустройства.
 | Действие градостроительного регламента не распространяется в границах территорий общего пользования | * **Ж.1.КЛ.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений санитарно- защитной зоны кладбища (запрещено);
* **Ж.1.КЛ.ЗВ.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений санитарно-защитной зоны кладбища и зоны санитарной охраны источников водоснабжения (запрещено);
* **Ж.1.ВО.КЛ.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений водоохраной зоны и санитарно-защитной зоны кладбища (запрещено);
* **Ж.1.ВО.КЛ.ЗВ.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений водоохраной зоны, санитарно-защитной зоны кладбища и зоны санитарной охраны источников водоснабжения (запрещено);
* **Ж.1.ВТ.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений зоны воздушного транспорта (запрещено);
* **Ж.1.ПЗ.ВТ.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограниченийприбрежной защитной полосы и зоны воздушного транспорта (запрещено);
* **Ж.1.ВО.КЛ.ВТ.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограниченийводоохраной зоны, санитарно-защитной зоны кладбища и зоны воздушного транспорта (запрещено);
* **Ж.1.ВО.ВТ.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограниченийводоохраной зоны и зоны воздушного транспорта (запрещено);
* **Ж.1.ВО.ВТ.ЗВ.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений водоохраной зоны, зоны воздушного транспорта и зоны санитарной охраны источников водоснабжения (запрещено);
 |

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХУЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Индивидуальное жилищное строительство:* размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей);
* выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур;
 | * минимальная/максимальная площадь земельных участков – 200/2500 кв. м;
* минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м;
* минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м;
* максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);
* максимальная высота зданий от уровня земли - 12 м;
* максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%;
 | * **Ж.1.ВО.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений водоохраной зоны;
* **Ж.1.ПЗ.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений прибрежной защитной полосы;
* **Ж.1.ЗВ.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
* **Ж.1.ПЗ.ЗВ.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений прибрежной полосы и зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
 |
| Блокированная жилая застройка:* размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, 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 блоком или соседними блоками, 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;
 | * минимальная/максимальная площадь земельных участков (блокированные жилые дома) – 600/10000 кв. м;
* минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м;
* максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);
* минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м;
* максимальная высота зданий от уровня земли - 12 м;
* максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;
 | * **Ж.1.ВО.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений водоохраной зоны;
* **Ж.1.ПЗ.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений прибрежной защитной полосы;
* **Ж.1.ЗВ.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
* **Ж.1.ПЗ.ЗВ.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений прибрежной полосы и зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
 |
| Ведения личного подсобного хозяйства:* размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей);
* производство сельскохозяйственной продукции;
* содержание сельскохозяйственных животных;
 | * минимальная/максимальная площадь земельных участков – 200/2500 кв. м;
* минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;
* минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м;
* максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);
* максимальная высота зданий от уровня земли - 12 м;
* максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%;
 | * **Ж.1.ВО.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений водоохраной зоны;
* **Ж.1.ПЗ.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений прибрежной защитной полосы;
* **Ж.1.ЗВ.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
* **Ж.1.ПЗ.ЗВ.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений прибрежной полосы и зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
 |
| Бытовое обслуживание- размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг:* приемные пункты прачечных и химчисток;
* клубы по интересам, центры общения и досуговых занятий;
* здания физкультурно-оздоровительных клубов и фитнес-центров;
* пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, парикмахерские;
* производственные помещения (категорий В и Д для труда инвалидов и людей старшего возраста, в их числе: пункты выдачи работы на дом, мастерские для сборочных и декоративных работ),
* здания и помещения жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб;
* отделения и пункты почтовой связи, телеграфной связи, переговорные пункты;
* отделения банков, сберкассы,
* пункты охраны порядка;
* теннисные корты, бассейны, бани, сауны;
* объекты по оказанию ритуальных услуг;
 | * минимальная площадь земельных участков – 20 кв.м. на 1 рабочее место ;
* максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);
* минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м;
* минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м;
* максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;
* максимальная общая площадь встроенных объектов - 150 кв.м.;
* объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектах с изолированными от жилых зданий или их частей входами с учетом следующих условий:
1. во встроенных или пристроенных к жилому дому помещениях общественного назначения не допускается размещать учреждения торговли, производственные мастерские и склады, являющиеся источниками шума, вибрации, ультразвуковых и электромагнитных полей, загрязнения водостоков и других вредных факторов воздействия на окружающую среду;
2. не допускается размещать магазины с наличием взрывопожароопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов и обуви);
3. обустройство входа в виде крыльца или лестницы, изолированных от жилой части здания;
4. обустройство входа и временной стоянки автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику;
5. оборудования площадок для остановки автомобилей;
6. соблюдения норм благоустройства, установленных соответствующими муниципальными правовыми актами;
7. запрещается размещение объектов, вредных для здоровья населения (магазинов стройматериалов, москательно-химических товаров и т.п.).
8. объекты со встроенными и пристроенными помещениями ритуальных услуг следует размещать на границе жилой зоны.
 | * **Ж.1.ВО.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений водоохраной зоны;
* **Ж.1.ПЗ.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений прибрежной защитной полосы;
* **Ж.1.ЗВ.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
* **Ж.1.ПЗ.ЗВ.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений прибрежной полосы и зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
 |
| Здравоохранение - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи:* пункты оказания первой медицинской помощи,
* фельдшерско-акушерские пункты,
* объекты общей врачебной практики;
* кабинеты семейного доктора, аптеки;
 | * минимальная/максимальная площадь земельных участков – 30 /2000 кв. м;
* максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа;
* минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м
* минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м;
* максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;
 | * **Ж.1.ЗВ.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
* **Ж.1.ПЗ.ЗВ.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений прибрежной полосы и зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
 |
| Ветеринарное обслуживание - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, временного содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человек:* станция по борьбе животных;
* парикмахерская для домашних животных;
* ветеринарная аптека;
* питомник, гостиница (приют передержки) для животных;
* ветеринарная лечебница;
 | * минимальная/максимальная площадь земельных участков – не подлежит ограничению;
* максимальное количество надземных этажей зданий – 1 этажа;
* минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – не подлежит ограничению;
* минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м;
* максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;
* минимальное расстояние от жилой застройки – 100 м;
* при реконструкции ветеринарных объектов по согласованию с ветеринарной службой субъектов Российской Федерации минимальные расстояния до жилой застройки допускается принимать фактически сложившиеся расстояние;
* ветеринарные объекты должны быть огорожены и отделены от жилого массива санитарно-защитной зоной. Их территория должна быть озеленена;
* ветеринарные аптеки, парикмахерские для домашних животных (с ограничением по времени работы) могут размещаться в нежилых помещениях жилых домов, имеющих изолированный выход);.
 | Не установлено |
| Культурное развитие - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения:* домов культуры,
* библиотек,
* устройство площадок для празднеств и гуляний;
* цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов;
 | * минимальная площадь земельного участка – 15 кв. м на 1 посетителя;
* максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа;
* минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м;
* минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м;
* максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;
 | * **Ж.1.ВО.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничения водоохраной зоны;
* **Ж.1.ПЗ.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничения прибрежной защитной полосы;
* **Ж.1.ЗВ.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
* **Ж.1.ПЗ.ЗВ.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений прибрежной полосы и зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
 |
| Религиозное использование - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов:* церкви,
* часовни,
* молельные дома;
 | * минимальная площадь земельных участков - 10 м2 на единицу вместимости ;
* максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м;
* минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м;
* минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м;
* максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;
 | * **Ж.1.ВО.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничения водоохраной зоны;
* **Ж.1.ПЗ.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничения прибрежной защитной полосы;
* **Ж.1.ЗВ.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
* **Ж.1.ПЗ.ЗВ.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений прибрежной полосы и зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
 |
| Магазины - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров:* магазины продовольственных, непродовольственных и смешанных товаров;
 | * минимальная/максимальная площадь земельных участков – 200/ 1500 кв.м.;
* максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа;
* минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м;
* минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м;
* максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;
 | * **Ж.1.ВО.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений водоохраной зоны;
* **Ж.1.ПЗ.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений прибрежной защитной полосы;
* **Ж.1.ЗВ.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
* **Ж.1.ПЗ.ЗВ.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений прибрежной полосы и зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
 |
| Общественное питание - размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания:* кафе,
* столовые,
* закусочные,
* бары,

не более 20 посадочных мест и с ограничением по времени работы; | * минимальная площадь земельных участков – 8 кв. м на 1 место;
* максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа;
* минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м;
* минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м;
* максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;
 | * **Ж.1.ВО.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений водоохраной зоны;
* **Ж.1.ПЗ.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений прибрежной защитной полосы;
* **Ж.1.ЗВ.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
* **Ж.1.ПЗ.ЗВ.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений прибрежной полосы и зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
 |
| Гостиничное обслуживание - размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них. | * минимальная площадь земельных участков – 55 кв. м на 1 место;
* максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа;
* минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м;
* минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м;
* минимальная вместимость – 25 мест;
* максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;
 | * **Ж.1.ВО.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений водоохраной зоны;
* **Ж.1.ПЗ.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений прибрежной защитной полосы;
* **Ж.1.ЗВ.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
* **Ж.1.ПЗ.ЗВ.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений прибрежной полосы и зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
 |
| Обслуживание автотранспорта – размещение:* постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами,
* стоянок (парковок);
* стоянка для инвалидов;
 | * минимальная/максимальная площадь земельных участков – 30/45 кв.м. на 1 машино-место;
* максимальная этажность зданий, строений, сооружений от уровня земли – 1 этаж;
* минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 6 м;
* минимальный отступ от границы земельного участка – 1 м;
* минимальная площадь земельного участка для парковки транспорта инвалида - 21,6 кв.м. на 1 машино-место;
* максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;
 | * **Ж.1.ВО.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений водоохраной зоны;
* **Ж.1.ПЗ.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений прибрежной защитной полосы;
* **Ж.1.ЗВ.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
* **Ж.1.ПЗ.ЗВ.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений прибрежной полосы и зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
 |
| Коммунальное обслуживание -размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности:поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости :* котельные;
* водозаборы;
* очистные сооружения;
* насосные станции;
* водопроводы;
* линий электропередач;
* трансформаторные подстанции;
* газопроводы;
* линий связи;
* телефонные станции;
* канализации;
 | * минимальная площадь земельных участков - 10 кв. м;
* минимальный отступ от границ участка - 1 м;
* минимальная ширина земельного участка – не подлежит ограничению;
* максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м;
* максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;
 | * **Ж.1.ВО.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений водоохраной зоны;
* **Ж.1.ПЗ.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений прибрежной защитной полосы;
* **Ж.1.ЗВ.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
* **Ж.1.ПЗ.ЗВ.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений прибрежной полосы и зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
 |
| Объекты придорожного сервиса - размещение:* автозаправочных станций (бензиновых, газовых);
* автомобильных моек и прачечных для автомобиль-ных принадлеж-ностей,
* мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей;
 | * минимальная площадь земельного участка автозаправочной станции – 500 кв.м. на 1 колонку;
* минимальная площадь земельных участков станций технического обслуживания – 10 кв. м на 1 машино-место;
* минимальный отступ от границ участка - 1 м;
* максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли -6 м;
* максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%;
* санитарно-защитная зона - 50 м;
 | не подлежит ограничению |
| Отдых (рекреация) –* обустройство мест для занятия спортом, физической культурой;
* создание и уход за парками, городскими лесами, садами и скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них.
 | * минимальная площадь объектов озеленения – 10000 кв.м.;
* максимальная площадь зон кратковременного отдыха – 500000 кв.м.;
* минимальный отступ от границ участка – не подлежит ограничению;
* минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – не подлежит ограничению;
* максимальный процент озеленения - 90%;
* максимальная высота сооружения от уровня земли – не подлежит ограничению;
* минимальная площадь земельных участков - 2 кв.м. на 1 человека;
* максимальный процент застройки в границах земельного участка -90%
 | * **Ж.1.ВО.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений водоохраной зоны;
* **Ж.1.ПЗ.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений прибрежной защитной полосы;
 |
| Земельные участки (территории) общего пользования - размещение объектов:* улично-дорожной сети,
* автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов,
* пешеходных переходов,
* набережных,
* береговых полос водных объектов общего пользования,
* скверов,
* бульваров,
* площадей,
* проездов,
* малых архитектурных форм благоустройства.
 | Действие градостроительного регламента не распространяется в границах территорий общего пользования | * **Ж.1.ПЗ.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений прибрежной защитной полосы;
* **Ж.1.ЗВ.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
* **Ж.1.ПЗ.ЗВ.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений прибрежной полосы и зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
* **Ж.1.ВО.ЗВ.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений водоохраной зоны и зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
 |

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫРАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Отдых (рекреация) –* обустройство мест для занятия спортом, физической культурой;
* создание и уход за парками, городскими лесами, садами и скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них.
 | * минимальная площадь объектов озеленения – 10000 кв.м.;
* максимальная площадь зон кратковременного отдыха – 500000 кв.м.;
* минимальный отступ от границ участка – не подлежит ограничению;
* минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – не подлежит ограничению;
* максимальный процент озеленения - 90%;
* максимальная высота сооружения от уровня земли – не подлежит ограничению;
* минимальная площадь земельных участков - 2 кв.м. на 1 человека;
* максимальный процент застройки в границах земельного участка -90%;
 | * не подлежит ограничению
 |
| Ведение дачного хозяйства:* размещение жилого дачного дома (не предназначенного для раздела на квартиры, пригодного для отдыха и проживания, высотой не выше трех надземных этажей);
* осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля;
* размещение хозяйственных строений и сооружений;
 | * минимальная/максимальная площадь земельного участка - 600/2500 кв.м.;
* минимальный отступ от границ участка - 1 м;
* максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - не более 2 этажей (при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних участков);
* расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов не менее - 6 м;
* максимальный процент застройки -30%;
* минимальные расстояния до границы соседнего участка:
1. от жилого строения (или дома) – 3 м;
2. от постройки для содержания мелкого скота и птицы – 4 м;
3. от других построек - 1 м;
4. от стволов высокорослых деревьев - 4 м, среднерослых - 2 м;
5. от кустарника - 1 м.
* расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.;
* вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается;
* размещение навесов должно осуществляться с учетом противопожарных требований и соблюдения нормативной продолжительности инсоляции придомовых территорий и жилых помещений;
* хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений.
 | * **Ж.1.ВО.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений водоохраной зоны;
 |
| Ведение садоводства:* осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля;
* размещение садового дома, предназначенного для отдыха и не подлежащего разделу на квартиры;
* размещение хозяйственных строений и сооружений;
 | * минимальная площадь земельного участка -500/1500 кв.м.;
* минимальный отступ от границ участка - 1 м;
* максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - не более 2 этажей (при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних участков);
* расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов не менее - 6 м;
* максимальный процент застройки -30%;
* минимальные расстояния до границы соседнего участка:
1. от жилого строения (или дома) – 3 м;
2. от постройки для содержания мелкого скота и птицы – 4 м;
3. от других построек - 1 м;
4. от стволов высокорослых деревьев - 4 м, среднерослых - 2 м;
5. от кустарника - 1 м.
* расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.;
* вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается;
* размещение навесов должно осуществляться с учетом противопожарных требований и соблюдения нормативной продолжительности инсоляции придомовых территорий и жилых помещений;
* хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений.
 | * **Ж.1.ВО.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений водоохраной зоны;
 |
| Для индивидуальных садовых (дачных), огороднических участков:* многолетние насаждения;
* замкнутые водоемы;
* дворовые сооружения (заборы, ворота, дворовые покрытия, навесы и т.п.);
* хозяйственные постройки для хранения инвентаря, топлива, содержания мелкого скота, птицы и хранения кормов;
* отдельно стоящие или встроенно-пристроенные гаражи индивидуального использования;
* летние кухни;
* теплицы, парники, оранжереи индивидуального пользования;
* бани, сауны и бассейны индивидуального пользования;
* индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины(колодцы) для забора воды, оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары);
 | * минимальная площадь земельного участка не подлежит ограничению;
* минимальный отступ от границ участка - 1 м;
* максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – не подлежит ограничению; максимальный процент застройки -60%;
* минимальные расстояния между постройками по санитарно-бытовым условиям должны быть:
* от жилого строения (или дома) и погреба до уборной и постройки для содержания мелкого скота и птицы – 12 м;
* до душа, бани (сауны) – 8 м;
* от колодца до уборной и компостного устройства – 8 м.
 | * **Ж.1.ВО.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений водоохраной зоны;
* **Ж.1.ПЗ.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений прибрежной защитной полосы;
* **Ж.1.ЗВ.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
* **Ж.1.ПЗ.ЗВ.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений прибрежной полосы и зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
* **Ж.1.ВО.ЗВ.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений водоохранной зоны и зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
 |
| Ведение огородничества:* осуществление деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля;
* размещение некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений, предназначенных для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции;
 | * минимальная площадь земельного участка -200/1000;
* минимальный отступ от границ участка - 1 м;
* максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - не более 2 этажей (при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних участков);
* расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов не менее - 6 м;
* максимальный процент застройки -30%
* минимальные расстояния до границы соседнего участка:
1. от жилого строения (или дома) – 3 м;
2. от постройки для содержания мелкого скота и птицы – 4 м;
3. от других построек - 1 м;
4. от стволов высокорослых деревьев - 4 м, среднерослых - 2 м;
5. от кустарника - 1 м.
* расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.;
* вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается;
* размещение навесов должно осуществляться с учетом противопожарных требований и соблюдения нормативной продолжительности инсоляции придомовых территорий и жилых помещений;

хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. | * **Ж.1.ВО.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений водоохраной зоны;
 |
| Специальная деятельностьПлощадки для сбора твердых бытовых отходов. | * минимальная площадь земельного участка -6 кв. м.;
* минимальный отступ от границ участка – 0,5 м;
* максимальная высота сооружения от уровня земли – 1 м;
* максимальная высота ограждения площадки - 1 м.
* максимальный процент застройки -80%
* минимальное/максимальное расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха - 20 / 100 м;
* общее количество контейнеров не более 5 шт.;
 | не подлежит ограничению |
| Размещение индивидуальных гаражей, гаражей для инвалидов и подсобных сооружений. | * минимальная площадь земельного участка -30 кв.м.;
* минимальная площадь земельного участка для парковки транспорта инвалида- 21,6 кв.м. на 1 машино-место;
* минимальная ширина участка – не подлежит ограничению;
* минимальный отступ от границ участка - 1 м;
* максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 1 этаж (при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних участков);
* расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов не менее - 6 м;
* максимальный процент застройки -30%;
* гаражи допускается размещать по красной линии без устройства распашных ворот;
* допускается делать встроенными в первые этажи жилого дома;
* запрещается строительство гаражей для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности, кроме автотранспорта с максимальной разрешенной массой не более 3,5 тонн;
* расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов не менее - 6 м;
* вспомогательные строения размещать со стороны улиц не допускается.
 | не подлежит ограничению |
| Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для отдыха взрослого населения,для занятий физкультурой. | * минимальная площадь земельного участка:
1. для детей – 0,7 кв.м. на 1 человека ;
2. отдых взрослого населения – 0,1 кв.м. на 1 человека;
3. спортивные площадки – 2,0 кв.м. на 1 человека;
* минимальный отступ от границ участка – 1 м;
* максимальный процент застройки – 50%;
* максимальный размер игровых площадок (игровых площадок для детей) :
1. дошкольного возраста - 70-150 кв.м.;
2. школьного возраста - 100-300 кв.м.;
3. комплексных игровых площадок - 900-1600 кв.м.;
4. допускается объединение площадок дошкольного возраста с площадками отдыха взрослых (размер площадки - не менее 150 кв.м).
* максимальное количество этажей – не подлежит ограничению;
* минимальная ширина земельного участка– не подлежит ограничению;
* минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок:
1. для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - не менее 12 м;
2. для отдыха взрослого населения - не менее 10 м;
3. для занятий физкультурой, в зависимости от шумовых характеристик (наибольшие значения принимаются для хоккейных и футбольных площадок, наименьшие - для площадок для настольного тенниса) - 10 - 40 м;
* минимальное расстояние от границ детских площадок до площадок мусоросборников - 15 м , отстойной -разворотных площадок на конечных остановках маршрутов городского пассажирского транспорта - не менее 50 м ;
* детские площадки следует изолировать от транзитного пешеходного движения, проездов , разворотных площадок, гостевых стоянок, площадок для установки мусоросборников, участков гаражей-стоянок;
* подходы к детским площадкам не должны быть организованы с проездов и улиц.
 | * **Ж.1.ВО.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений водоохраной зоны;
* **Ж.1.ПЗ.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений прибрежной защитной полосы;
* **Ж.1.ЗВ.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
* **Ж.1.ПЗ.ЗВ.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений прибрежной полосы и зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
 |
| Площадки для хозяйственных целей и выгула собак. | * минимальный/максимальный размер земельного участка для выгула собак – 400/800 кв.м.;
* минимальная площадь земельного участка для хозяйственных целей - 0,5-0,7 кв.м на 1 жителя;
* минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок:
	1. для хозяйственных целей - 20 м;
	2. для выгула собак - 40 м;
* максимальное расстояния от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание - 100 м;
* минимальная высота ограждения площадки выгула собак - 2,0 м.;
* максимальный процент застройки -60%
* минимальный отступ от границ участка- 1 м;
* максимальное количество этажей – не подлежит ограничению;
 | не подлежит ограничению |

Минимальный отступ от красной линии:

1) от дошкольных образовательных учреждений и общеобразовательных школ (стены здания) -25 м;

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

3) улиц, от жилых и общественных зданий – 6 м;

4) проездов, от жилых и общественных зданий – 3 м;

5) от остальных зданий и сооружений - 5 м.

 Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений допускаются: в отношении балконов, эркеров, козырьков - не более 3 метров и выше 3,5 метров от уровня земли.

На территории сложившейся застройки жилые и общественные здания могут размещаться по красной линии улиц по согласованию с органами местного самоуправления.

 Расстояния между длинными сторонами секционных жилых зданий высотой 2 - 3 этажа должны быть не менее 15 м, а между одно-, двухквартирными жилыми домами и хозяйственными постройками - в соответствии с противопожарными требованиями.

**Общее примечание:**

 При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

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

 Все жилые дома и хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках расстояние не менее - 4 м.

 Поднятие уровня земельного участка путем отсыпки грунта допускается при наличии письменного согласия правообладателей соседних земельных участков, подпись которых должна быть удостоверена нотариально.

 Характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц с максимально допустимой высотой ограждений 2,0 м. (кроме объектов со специальными требованиями к ограждению их территории). Допускается устройство функционально оправданных участков сплошного ограждения (в местах интенсивного движения транспорта, размещения септиков, мусорных площадок и других).

 По границе с соседним земельным участком ограждения должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 м от уровня земли ограждения и высотой не более 2,0 м.

 В зимнее время складирование снега на соседних земельных участках запрещается.

Использование вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков и объектов недвижимости возможно только при наличии основного объекта.

Использование зон, где запрещено функциональное использование по причине невозможности совмещения основных видов разрешенного использования недвижимости с требованиями, установленными в данных зонах возможно при осуществлении следующих мероприятий:

* перезонирования данной территории (формирование зоны, функциональное использование которой возможно в сфере действия данного ограничения);
* разработки перечня мероприятий по предотвращению вредного воздействия.

В соответствии со статьей 3 Федерального закона №7-ФЗ от 10.01.2002 «Об охране окружающей среды» необходимо проведение в установленном порядке слушаний по вопросам проектирования, размещения объектов, хозяйственная и иная деятельность которых может нанести вред окружающей среде, создать угрозу жизни, здоровью и имуществу граждан.

В соответствии со статьей 65 Водного кодекса РФ в границах прибрежной защитной полосы вдоль береговой линии устанавливается береговая полоса, предназначенная для общего пользования.

В соответствии с п.2 ч.4 ст.36 Градостроительного кодекса Российской Федерации на земельные участки, расположенные в границах территорий общего пользования, действие градостроительного регламента не распространяется.

В соответствии с п.8 ст.27 Земельного кодекса Российской Федерации приватизация земельных участков в пределах береговой полосы запрещается.

**Ж.2. ЗАСТРОЙКИ МАЛОЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ**

 Зона застройки малоэтажными жилыми домами выделена для формирования жилых районов с размещением многоквартирных жилых домов (1-4 этажа). Допускается размещение сопутствующих объектов повседневного обслуживания, коммунальных предприятий, площадок для отдыха, игр, спортивные площадки, а также размещение на земельных участках многоквартирных жилых домов хозяйственных построек (без содержания домашнего скота и птицы) и гаражей для жителей, проживающих в этих домах.

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХУЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫРАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| * малоэтажные многоквартирные жилые дома, (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный);
 | * максимальная площадь земельного участка - 15000 кв.м;
* максимальное количество надземных этажей – 4 этажа;
* минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м;
* минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м;
* максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%;
 | * **Ж.2.ЗВ** Зона застройки малоэтажными жилыми домами 1-4 этажа в сфере действия ограничений зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
* **Ж.2.ВО.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений водоохраной зоны;
 |
| Блокированная жилая застройка:* размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем четыре, 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 блоком или соседними блоками, 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;
 | * минимальная/максимальная площадь земельных участков (блокированные жилые дома) – 600/10000 кв. м;
* минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м;
* максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа;
* минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м;
* максимальная высота зданий от уровня земли - 15 м;
* максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;
 | * **Ж.2.ЗВ** Зона застройки малоэтажными жилыми домами 1-4 этажа в сфере действия ограничений зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
* **Ж.2.ВО.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений водоохраной зоны;
 |
| Индивидуальное жилищное строительство:* размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей);
* выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур;
 | * минимальная/максимальная площадь земельных участков – 200/2500 кв. м;
* минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м;
* минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м;
* максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);
* максимальная высота зданий от уровня земли - 12 м;
* максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%;
 | * **Ж.1.КЛ.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений санитарно-защитной зоны кладбища (запрещено);
* **Ж.1.КЛ.ЗВ.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений санитарно-защитной зоны кладбища и зоны санитарной охраны источников водоснабжения (запрещено);
* **Ж.1.ВО.КЛ.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений водоохраной зоны и санитарно-защитной зоны кладбища (запрещено);
* **Ж.1.ВО.КЛ.ЗВ** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений водоохраной зоны, санитарно-защитной зоны кладбища и зоны санитарной охраны источников водоснабжения (запрещено);
* **Ж.1.ВТ.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений зоны воздушного транспорта (запрещено);
* **Ж.1.ПЗ.ВТ.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограниченийприбрежной защитной полосы и зоны воздушного транспорта (запрещено);
* **Ж.1.ВО.КЛ.ВТ.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограниченийводоохраной зоны, санитарно-защитной зоны кладбища и зоны воздушного транспорта (запрещено);
* **Ж.1.ВО.ВТ.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограниченийводоохраной зоны и зоны воздушного транспорта (запрещено);
* **Ж.1.ВО.ВТ.ЗВ.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений водоохраной зоны, зоны воздушного транспорта и зоны санитарной охраны источников водоснабжения (запрещено);
 |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования:* детские ясли,
* детские сады,
* школы,
* художественные, музыкальные школы,
* образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению;
 | * минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300-15000 кв. м;
* максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа;
* минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м;
* минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м;
* максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;
 | * **Ж.2.ЗВ** Зона застройки малоэтажными жилыми домами 1-4 этажа в сфере действия ограничений зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
* **Ж.2.ВО.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений водоохраной зоны;
 |
| Коммунальное обслуживание -размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности:поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости :* котельные;
* водозаборы;
* очистные сооружения;
* насосные станции;
* водопроводы;
* линий электропередач;
* трансформаторные подстанции;
* газопроводы;
* линий связи;
* телефонные станции;
* канализации;
* cтоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники;
* здания или помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг;
 | * минимальная площадь земельных участков - 10 кв. м;
* минимальный отступ от границ участка - 1 м;
* минимальная ширина земельного участка – не подлежит ограничению;
* максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м;
* максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;
 | * **Ж.2.ЗВ** Зона застройки малоэтажными жилыми домами 1-4 этажа в сфере действия ограничений зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
* **Ж.2.ВО.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений водоохраной зоны;
 |
| Здравоохранение - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи:1. амбулаторно-поликлиническое обслуживание:
* поликлиники;
* центры матери и ребенка;
* диагностические центры;
* молочные кухни;
* станции донорства крови;
* аптеки;
1. стационарное медицинское обслуживание:
* больницы;
* родильные дома;
* станций скорой помощи;
 | * минимальная площадь земельных участков – 30 кв.м.;
* минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м;
* минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м;
* максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа;
* максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;
 | * **Ж.2.ЗВ** Зона застройки малоэтажными жилыми домами 1-4 этажа в сфере действия ограничений зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
* **Ж.2.ВО.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений водоохраной зоны;
 |
| Земельные участки (территории) общего пользования - размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства. | Действие градостроительного регламента не распространяется в границах территорий общего пользования | не подлежит ограничению; |

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХУЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Социальное обслуживание:1. размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи:
* службы занятости населения,
* дома престарелых,
* дома ребенка,
* детские дома,
* пункты питания малоимущих граждан,
* пункты ночлега для бездомных граждан,
* службы психологической и бесплатной юридической помощи,
* социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат);
1. размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа;
2. размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам.
 | * минимальная площадь земельных участков – 30 кв.м.;
* минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м;
* минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м;
* максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа;
* максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;
 | * **Ж.2.ЗВ** Зона застройки малоэтажными жилыми домами 1-4 этажа в сфере действия ограничений зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
* **Ж.2.ВО.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений водоохраной зоны;
 |
| Бытовое обслуживание - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг:* приемные пункты прачечных и химчисток;
* клубы по интересам, центры общения и досуговых занятий;
* здания физкультурно-оздоровительных клубов и фитнес-центров;
* пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, парикмахерские;
* производственные помещения (категорий В и Д для труда инвалидов и людей старшего возраста, в их числе: пункты выдачи работы на дом, мастерские для сборочных и декоративных работ),
* здания и помещения жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб;
* отделения и пункты почтовой связи, телеграфной связи, переговорные пункты;
* отделения банков, сберкассы;
* пункты охраны порядка;
* теннисные корты, бассейны, бани, сауны;
* объекты по оказанию ритуальных услуг.
 | * минимальная площадь земельных участков – 20 кв.м. на 1 рабочее место ;
* максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);
* минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м;
* минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м;
* максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;
* максимальная общая площадь встроенных объектов - 150 кв.м.;
* объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектах с изолированными от жилых зданий или их частей входами с учетом следующих условий:
1. во встроенных или пристроенных к жилому дому помещениях общественного назначения не допускается размещать учреждения торговли, производственные мастерские и склады, являющиеся источниками шума, вибрации, ультразвуковых и электромагнитных полей, загрязнения водостоков и других вредных факторов воздействия на окружающую среду;
2. не допускается размещать магазины с наличием взрывопожароопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов и обуви);
3. обустройство входа в виде крыльца или лестницы, изолированных от жилой части здания;
4. обустройство входа и временной стоянки автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику;
5. оборудования площадок для остановки автомобилей;
6. соблюдения норм благоустройства, установленных соответствующими муниципальными правовыми актами;
7. запрещается размещение объектов, вредных для здоровья населения (магазинов стройматериалов, москательно-химических товаров и т.п.).
8. объекты со встроенными и пристроенными помещениями ритуальных услуг следует размещать на границе жилой зоны.
 | * **Ж.2.ЗВ** Зона застройки малоэтажными жилыми домами 1-4 этажа в сфере действия ограничений зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
* **Ж.2.ВО.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений водоохраной зоны;
 |
| Среднее и высшее профессиональное образование:* колледжи;
* художественные, музыкальные училища;
* общества знаний;
* иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению;
 | * минимальная площадь земельных участков – 50 кв.м. на 1 учащегося;
* максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа;
* минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м;
* минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м;
* максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;
 | * **Ж.2.ЗВ** Зона застройки малоэтажными жилыми домами 1-4 этажа в сфере действия ограничений зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
* **Ж.2.ВО.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений водоохраной зоны;
 |
| Здравоохранение - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи:1. амбулаторно-поликлиническое обслуживание:
* пункты здравоохранения;
* клинические лаборатории;
* кабинеты семейного доктора;
1. стационарное медицинское обслуживание:
* прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре;
 | * минимальная площадь земельных участков – 30 кв.м.;
* минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м;
* минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м;
* максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа;
* максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;
 | * **Ж.2.ЗВ** Зона застройки малоэтажными жилыми домами 1-4 этажа в сфере действия ограничений зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
* **Ж.2.ВО.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений водоохраной зоны;
 |
| Культурное развитие - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения:* музеев,
* домов культуры,
* библиотек,
* кинотеатров и кинозалов, театров,
* устройство площадок для празднеств и гуляний;
* цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов;
 | * минимальная площадь земельного участка – 15 кв. м на 1 посетителя;
* максимальное количество надземных этажей зданий – не более 3 этажей;
* минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м;
* минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м;
* максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;
 | * **Ж.2.ЗВ** Зона застройки малоэтажными жилыми домами 1-4 этажа в сфере действия ограничений зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
* **Ж.2.ВО.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений водоохраной зоны;
 |
| Религиозное использование - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов:* церкви,
* часовни,
* молельные дома;
 | * минимальная площадь земельных участков - 10 м2 на единицу вместимости ;
* максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м;
* минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м;
* минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м;
* максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;
 | * **Ж.2.ЗВ** Зона застройки малоэтажными жилыми домами 1-4 этажа в сфере действия ограничений зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
* **Ж.2.ВО.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений водоохраной зоны;
 |
| Деловое управление - 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):* объекты технического обслуживания и ремонта;
* юридических услуг;
* обучения;
* консультации;
* рекламные услуги;
 | * минимальная площадь земельных участков - 10 м2 на 1 сотрудника;
* максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа;
* минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м;
* минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м;
* максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;
 | * **Ж.2.ЗВ** Зона застройки малоэтажными жилыми домами 1-4 этажа в сфере действия ограничений зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
* **Ж.2.ВО.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений водоохраной зоны;
 |
| Магазины - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров:* магазины продовольственных, непродовольственных и смешанных товаров;
 | * минимальная/максимальная площадь земельных участков – 200/ 1500 кв.м.;
* максимальное количество надземных этажей зданий – не более 3 этажей;
* минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м;
* минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м;
* максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;
 | * **Ж.2.ЗВ** Зона застройки малоэтажными жилыми домами 1-4 этажа в сфере действия ограничений зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
* **Ж.2.ВО.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений водоохраной зоны;
 |
| Торговые центры (Торгово- развлекательные центры) – * объекты капитального строительства, с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг;
* открытые стоянки (парковки) для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра;
* открытая стоянка для велосипедов;
 | * минимальная площадь земельного участка - 5000 кв. м.;
* минимальная площадь земельного участка стоянки (парковки) –22,5 кв.м. на 1 машино-место;
* минимальная площадь земельного участка открытой стоянки для велосипедов – 0,9 кв.м. на 1 машино-место;
* максимальное количество надземных этажей зданий –3 этажа;
* минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м;
* минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м;
* максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;
 | * **Ж.2.ЗВ** Зона застройки малоэтажными жилыми домами 1-4 этажа в сфере действия ограничений зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
* **Ж.2.ВО.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений водоохраной зоны;
 |
| Рынки - сооружения, предназначенные для организации постоянной или временной торговли с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м:* ярмарка;
* рынок;
* базар;
* стоянки для автомобилей сотрудников и посетителей рынка;
 | * минимальная площадь земельных участков – 7 кв.м на 1 кв.м торговой площади;
* максимальное количество надземных этажей зданий (кроме стоянок) – 2 этажа;
* минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м;
* минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м;
* максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;
 | * **Ж.2.ЗВ** Зона застройки малоэтажными жилыми домами 1-4 этажа в сфере действия ограничений зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
* **Ж.2.ВО.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений водоохраной зоны;
 |
| Общественное питание - размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания:* рестораны,
* кафе,
* столовые,
* закусочные,
* бары,

не более 20 посадочных мест и с ограничением по времени работы; | * минимальная площадь земельных участков – 8 кв. м на 1 место;
* максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа;
* минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м;
* минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м;
* максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;
 | * **Ж.2.ЗВ** Зона застройки малоэтажными жилыми домами 1-4 этажа в сфере действия ограничений зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
* **Ж.2.ВО.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений водоохраной зоны;
 |
| Гостиничное обслуживание - размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них. | * минимальная площадь земельных участков – 55 кв. м на 1 место;
* максимальное количество надземных этажей зданий – не более 4 этажей;
* минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м;
* минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м;
* минимальная вместимость – 25 мест;
* максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;
 | * **Ж.2.ЗВ** Зона застройки малоэтажными жилыми домами 1-4 этажа в сфере действия ограничений зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
* **Ж.2.ВО.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений водоохраной зоны;
 |
| Ветеринарное обслуживание - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, временного содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человек:* станция по борьбе животных;
* парикмахерская для домашних животных;
* ветеринарная аптека;
* питомник, гостиница (приют передержки) для животных;
* ветеринарная лечебница;
 | * минимальная/максимальная площадь земельных участков – не подлежит ограничению;
* максимальное количество надземных этажей зданий – 1 этажа;
* минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – не подлежит ограничению;
* минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м;
* максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;
* минимальное расстояние от жилой застройки – 100 м;
* при реконструкции ветеринарных объектов по согласованию с ветеринарной службой субъектов Российской Федерации минимальные расстояния до жилой застройки допускается принимать фактически сложившиеся расстояние;
* ветеринарные объекты должны быть огорожены и отделены от жилого массива санитарно-защитной зоной. Их территория должна быть озеленена;
* ветеринарные аптеки, парикмахерские для домашних животных (с ограничением по времени работы) могут размещаться в нежилых помещениях жилых домов, имеющих изолированный выход);.
 | * **Ж.2.ЗВ** Зона застройки малоэтажными жилыми домами 1-4 этажа в сфере действия ограничений зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
* **Ж.2.ВО.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений водоохраной зоны;
 |
| Развлечения - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения:* дискотек и танцевальных площадок;
* ночных клубов;
* аквапарков;
* боулинга;
* аттракционов;
* ипподромов;
* игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок;
 | * минимальная площадь земельных участков – 30 кв. м на 1 человека;
* максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа;
* минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м;
* минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м;
* максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;
 | * **Ж.2.ЗВ** Зона застройки малоэтажными жилыми домами 1-4 этажа в сфере действия ограничений зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
* **Ж.2.ВО.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений водоохраной зоны;
 |
| Спорт - размещение объектов капитального строительства:* спортивные клубы;
* спортивные залы;
* бассейны;
* размещение спортивных баз и лагерей;
* устройство (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря);
 | * минимальная площадь земельных участков – 7 кв. м на 1 человека;
* максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа;
* минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – не подлежит ограничению;
* минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м;
* максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;
 | * **Ж.2.ЗВ** Зона застройки малоэтажными жилыми домами 1-4 этажа в сфере действия ограничений зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
* **Ж.2.ВО.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений водоохраной зоны;
 |
| Обслуживание автотранспорта – размещение:* постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами,
* стоянок (парковок);
* стоянок для инвалидов;
 | * минимальная/максимальная площадь земельных участков – 30/45 кв.м. на 1 машино-место;
* минимальная площадь земельного участка для парковки транспорта инвалида- 21,6 кв.м. на 1 машино-место;
* максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 1 этаж;
* минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 6 м;
* минимальный отступ от границы земельного участка – 1 м;
* максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;
 | * **Ж.2.ЗВ** Зона застройки малоэтажными жилыми домами 1-4 этажа в сфере действия ограничений зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
* **Ж.2.ВО.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений водоохраной зоны;
 |
| Объекты придорожного сервиса - размещение:* автозаправочных станций (бензиновых, газовых);
* автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей,
* мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей;
 | * минимальная площадь земельного участка автозаправочной станции – 500 кв.м. на 1 колонку;
* минимальная площадь земельных участков станций технического обслуживания – 10 кв. м на 1 машино-место;
* минимальный отступ от границ участка - 1 м;
* максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли -6 м;
* максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%;
* санитарно-защитная зона - 50 м;
 | * **Ж.2.ЗВ** Зона застройки малоэтажными жилыми домами 1-4 этажа в сфере действия ограничений зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
* **Ж.2.ВО.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений водоохраной зоны;
 |

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫРАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома. | * минимальная площадь земельных участков – 20 кв.м. на 1 рабочее место ;
* максимальное количество надземных этажей зданий – 1 этаж;
* минимальный отступ от границы земельного участка – не подлежит ограничению;
* минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – не подлежит ограничению;
* максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит ограничению;
* максимальная общая площадь встроенных объектов - 150 кв.м.;
* объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать с изолированными от жилых зданий или их частей входами с учетом следующих условий:
1. во встроенных или пристроенных к жилому дому помещениях общественного назначения не допускается размещать учреждения торговли, производственные мастерские и склады, являющиеся источниками шума, вибрации, ультразвуковых и электромагнитных полей, загрязнения водостоков и других вредных факторов воздействия на окружающую среду;
2. не допускается размещать магазины с наличием взрывопожароопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов и обуви);
3. обустройство входа в виде крыльца или лестницы, изолированных от жилой части здания;
4. обустройство входа и временной стоянки автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику;
5. оборудования площадок для остановки автомобилей;
6. соблюдения норм благоустройства, установленных соответствующими муниципальными правовыми актами;
7. запрещается размещение объектов, вредных для здоровья населения (магазинов стройматериалов, москательно-химических товаров и т.п.).
* объекты со встроенными и пристроенными помещениями ритуальных услуг следует размещать на границе жилой зоны.
 | * **Ж.2.ЗВ** Зона застройки малоэтажными жилыми домами 1-4 этажа в сфере действия ограничений зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
* **Ж.2.ВО.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений водоохраной зоны;
 |
| Отдых (рекреация) – * обустройство мест для занятия спортом, физической культурой;
* создание и уход за парками, городскими лесами, садами и скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них.
 | * минимальная площадь объектов озеленения – 10000 кв.м.;
* максимальная площадь зон кратковременного отдыха – 500000 кв.м.;
* минимальный отступ от границ участка – не подлежит ограничению;
* минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – не подлежит ограничению;
* максимальный процент озеленения - 90 %;
* максимальная высота сооружения от уровня земли – не подлежит ограничению;
* минимальная площадь земельных участков - 2 кв.м. на 1 человека;
* максимальный процент застройки в границах земельного участка -90%;
 | Не установлено |
| Специальная деятельностьПлощадки для сбора твердых бытовых отходов. | * минимальная площадь земельного участка -6 кв. м.;
* минимальный отступ от границ участка – 0,5 м;
* максимальная высота сооружения от уровня земли – 1 м;
* максимальная высота ограждения площадки - 1 м.
* максимальный процент застройки -80%
* минимальное/максимальное расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха - 20 / 100 м;
* общее количество контейнеров не более 5 шт.;
 | Не установлено |
| Размещение индивидуальных гаражей для инвалидов; | * минимальная площадь земельного участка для парковки транспорта инвалида- 21,6 кв.м. на 1 машино-место;
* минимальная ширина участка – не подлежит ограничению;
* минимальный отступ от границ участка - 1 м;
* максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 1 этаж (при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних участков);
* расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов не менее - 6 м;
* максимальный процент застройки -30%;
* запрещается строительство гаражей для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей;
* расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов не менее - 6 м;
* вспомогательные строения размещать со стороны улиц не допускается;

Размещение отдельно стоящих гаражей на 1 машино-место и подъездов к ним на придомовой территории многоквартирных домов не допускается. | * **Ж.2.ЗВ** Зона застройки малоэтажными жилыми домами 1-4 этажа в сфере действия ограничений зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
* **Ж.2.ВО.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений водоохраной зоны;
 |
| Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для отдыха взрослого населения,для занятий физкультурой. | * минимальная площадь земельного участка:
1. для детей – 0,7 кв.м. на 1 человека ;
2. отдых взрослого населения – 0,1 кв.м. на 1 человека;
3. спортивные площадки – 2,0 кв.м. на 1 человека;
* минимальный отступ от границ участка – 1 м;
* максимальный процент застройки – 50%;
* максимальный размер игровых площадок (игровых площадок для детей) :
1. дошкольного возраста - 70-150 кв.м.;
2. школьного возраста - 100-300 кв.м.;
3. комплексных игровых площадок - 900-1600 кв.м.;
4. допускается объединение площадок дошкольного возраста с площадками отдыха взрослых (размер площадки - не менее 150 кв.м).
* максимальное количество этажей – не подлежит ограничению;
* минимальная ширина земельного участка– не подлежит ограничению;
* минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок:
1. для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - не менее 12 м;
2. для отдыха взрослого населения - не менее 10 м;
3. для занятий физкультурой, в зависимости от шумовых характеристик (наибольшие значения принимаются для хоккейных и футбольных площадок, наименьшие - для площадок для настольного тенниса) - 10 - 40 м;
* минимальное расстояние от границ детских площадок до площадок мусоросборников - 15 м, отстойной -разворотных площадок на конечных остановках маршрутов городского пассажирского транспорта - не менее 50 м ;
* детские площадки следует изолировать от транзитного пешеходного движения, проездов , разворотных площадок, гостевых стоянок, площадок для установки мусоросборников, участков гаражей-стоянок;
* подходы к детским площадкам не должны быть организованы с проездов и улиц.
 | * **Ж.2.ЗВ** Зона застройки малоэтажными жилыми домами 1-4 этажа в сфере действия ограничений зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
* **Ж.2.ВО.** Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сфере действия ограничений водоохраной зоны;
 |
| Площадки для хозяйственных целей и выгула собак. | * минимальный/максимальный размер земельного участка для выгула собак – 400/800 кв.м.;
* минимальная площадь земельного участка для хозяйственных целей - 0,5-0,7 кв.м на 1 жителя;
* минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок:
	1. для хозяйственных целей - 20 м;
	2. для выгула собак - 40 м;
* максимальное расстояния от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание - 100 м;
* минимальная высота ограждения площадки выгула собак - 2,0 м.;
* максимальный процент застройки -60%
* минимальный отступ от границ участка- 1 м;
* максимальное количество этажей – не подлежит ограничению;
 |  Не установлено |

 Минимальный отступ от красной линии:

1) от дошкольных образовательных учреждений и общеобразовательных школ (стены здания) -25 м;

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

3) улиц, от жилых и общественных зданий – 6 м;

4) проездов, от жилых и общественных зданий – 3 м;

5) от остальных зданий и сооружений - 5 м.

 Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений допускаются: в отношении балконов, эркеров, козырьков - не более 3 метров и выше 3,5 метров от уровня земли.

На территории сложившейся застройки жилые и общественные здания могут размещаться по красной линии улиц по согласованию с органами местного самоуправления.

Использование вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков и объектов недвижимости возможно только при наличии основного объекта.

 **Общее примечание:**

 При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

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

 Все жилые дома и хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках расстояние не менее - 4 м.

 Поднятие уровня земельного участка путем отсыпки грунта допускается при наличии письменного согласия правообладателей соседних земельных участков, подпись которых должна быть удостоверена нотариально.

 Характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц с максимально допустимой высотой ограждений 2,0 м. (кроме объектов со специальными требованиями к ограждению их территории). Допускается устройство функционально оправданных участков сплошного ограждения (в местах интенсивного движения транспорта, размещения септиков, мусорных площадок и других).

 По границе с соседним земельным участком ограждения должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 м от уровня земли ограждения и высотой не более 2,0 м. В зимнее время складирование снега на соседних земельных участках запрещается.

В соответствии со статьей 3 Федерального закона №7-ФЗ от 10.01.2002 «Об охране окружающей среды» необходимо проведение в установленном порядке слушаний по вопросам проектирования, размещения объектов, хозяйственная и иная деятельность которых может нанести вред окружающей среде, создать угрозу жизни, здоровью и имуществу граждан.

В соответствии со статьей 65 Водного кодекса РФ в границах прибрежной защитной полосы вдоль береговой линии устанавливается береговая полоса, предназначенная для общего пользования.

В соответствии с п.2 ч.4 ст.36 Градостроительного кодекса Российской Федерации на земельные участки, расположенные в границах территорий общего пользования, действие градостроительного регламента не распространяется.

В соответствии с п.8 ст.27 Земельного кодекса Российской Федерации приватизация земельных участков в пределах береговой полосы запрещается.

**Ж.3. ЗОНА ЗАСТРОЙКИ СРЕДНЕ ЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ**

Зона застройки средне этажными жилыми домами выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства недвижимости на территориях размещения центральных функций, где сочетаются жилые дома, здания административного, общественного, культурного назначения, коммерческого и коммунального обслуживания и иные учреждения, в том числе регионального и федерального значения.

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХУЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫРАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Средне этажная жилая застройка – размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры).  | * минимальная площадь земельного участка - 15000 кв.м;
* максимальное количество надземных этажей – 8 этажей;
* минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – не подлежит ограничению;
* минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м;
* максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;
 | * **Ж.3.ЗВ** Зона застройки малоэтажными жилыми домами 1-4 этажа в сфере действия ограничений зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
 |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования:* детские ясли,
* детские сады,
* школы,
* художественные, музыкальные школы,
* образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению;
 | * минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300-15000 кв. м;
* максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа;
* минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м;
* минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м;
* максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;
 | * **Ж.3.ЗВ** Зона застройки малоэтажными жилыми домами 1-4 этажа в сфере действия ограничений зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
 |
| Среднее и высшее профессиональное образование:* колледжи;
* художественные, музыкальные училища;
 | * минимальная площадь земельных участков – 50 кв.м. на 1 учащегося;
* максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа;
* минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м;
* минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м;
* максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;
 | * **Ж.3.ЗВ** Зона застройки малоэтажными жилыми домами 1-4 этажа в сфере действия ограничений зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
 |
| Коммунальное обслуживание -размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности:поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости :* котельные;
* водозаборы;
* очистные сооружения;
* насосные станции;
* водопроводы;
* линий электропередач;
* трансформаторные подстанции;
* газопроводы;
* линий связи;
* телефонные станции;
* канализации;
* cтоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники;
* здания или помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг;
 | * минимальная площадь земельных участков - 10 кв. м;
* минимальный отступ от границ участка - 1 м;
* минимальная ширина земельного участка – не подлежит ограничению;
* максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м;
* максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;
 | * **Ж.3.ЗВ** Зона застройки малоэтажными жилыми домами 1-4 этажа в сфере действия ограничений зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
 |
| Здравоохранение - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи:1. амбулаторно-поликлиническое обслуживание:
* поликлиники;
* центры матери и ребенка;
* диагностические центры;
* молочные кухни;
* станции донорства крови;
* аптеки;
1. стационарное медицинское обслуживание:
* больницы;
* родильные дома;
* станций скорой помощи;
 | * минимальная площадь земельных участков – 30 кв.м.;
* минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м;
* минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м;
* максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа;
* максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;
 | * **Ж.3.ЗВ** Зона застройки малоэтажными жилыми домами 1-4 этажа в сфере действия ограничений зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
 |
| Земельные участки (территории) общего пользования - размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства. | Действие градостроительного регламента не распространяется в границах территорий общего пользования |  Не установлено |

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХУЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Социальное обслуживание:1. размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи:
* службы занятости населения,
* дома престарелых,
* дома ребенка,
* детские дома,
* пункты питания малоимущих граждан,
* пункты ночлега для бездомных граждан,
* службы психологической и бесплатной юридической помощи,
* социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат);
1. размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа;
2. размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам.
 | * минимальная площадь земельных участков – 30 кв.м.;
* минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м;
* минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м;
* максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа;
* максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;
 | * **Ж.3.ЗВ** Зона застройки малоэтажными жилыми домами 1-4 этажа в сфере действия ограничений зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
 |
| Бытовое обслуживание - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг:* приемные пункты прачечных и химчисток;
* клубы по интересам, центры общения и досуговых занятий;
* здания физкультурно-оздоровительных клубов и фитнес-центров;
* пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, парикмахерские;
* производственные помещения (категорий В и Д для труда инвалидов и людей старшего возраста, в их числе: пункты выдачи работы на дом, мастерские для сборочных и декоративных работ),
* здания и помещения жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб;
* отделения и пункты почтовой связи, телеграфной связи, переговорные пункты;
* отделения банков, сберкассы;
* пункты охраны порядка;
* теннисные корты, бассейны, бани, сауны;
* объекты по оказанию ритуальных услуг.
 | * минимальная площадь земельных участков – 20 кв.м. на 1 рабочее место ;
* максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);
* минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м;
* минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м;
* максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;
* максимальная общая площадь встроенных объектов - 150 кв.м.;
* объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектах с изолированными от жилых зданий или их частей входами с учетом следующих условий:
1. во встроенных или пристроенных к жилому дому помещениях общественного назначения не допускается размещать учреждения торговли, производственные мастерские и склады, являющиеся источниками шума, вибрации, ультразвуковых и электромагнитных полей, загрязнения водостоков и других вредных факторов воздействия на окружающую среду;
2. не допускается размещать магазины с наличием взрывопожароопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов и обуви);
3. обустройство входа в виде крыльца или лестницы, изолированных от жилой части здания;
4. обустройство входа и временной стоянки автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику;
5. оборудования площадок для остановки автомобилей;
6. соблюдения норм благоустройства, установленных соответствующими муниципальными правовыми актами;
7. запрещается размещение объектов, вредных для здоровья населения (магазинов стройматериалов, москательно-химических товаров и т.п.).
8. объекты со встроенными и пристроенными помещениями ритуальных услуг следует размещать на границе жилой зоны.
 | * **Ж.3.ЗВ** Зона застройки малоэтажными жилыми домами 1-4 этажа в сфере действия ограничений зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
 |
| Среднее и высшее профессиональное образование:* колледжи;
* художественные, музыкальные училища;
* общества знаний;
* иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению;
 | * минимальная площадь земельных участков – 50 кв.м. на 1 учащегося;
* максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа;
* минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м;
* минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м;
* максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;
 | * **Ж.3.ЗВ** Зона застройки малоэтажными жилыми домами 1-4 этажа в сфере действия ограничений зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
 |
| Здравоохранение - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи:1. амбулаторно-поликлиническое обслуживание:
* пункты здравоохранения;
* клинические лаборатории;
* кабинеты семейного доктора;
1. стационарное медицинское обслуживание:
* прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре;
 | * минимальная площадь земельных участков – 30 кв.м.;
* минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м;
* минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м;
* максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа;
* максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;
 | * **Ж.3.ЗВ** Зона застройки малоэтажными жилыми домами 1-4 этажа в сфере действия ограничений зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
 |
| Культурное развитие - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения:* музеев,
* домов культуры,
* библиотек,
* кинотеатров и кинозалов, театров,
* устройство площадок для празднеств и гуляний;
* цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов;
 | * минимальная площадь земельного участка – 15 кв. м на 1 посетителя;
* максимальное количество надземных этажей зданий – не более 3 этажей;
* минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м;
* минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м;
* максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;
 | * **Ж.3.ЗВ** Зона застройки малоэтажными жилыми домами 1-4 этажа в сфере действия ограничений зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
 |
| Религиозное использование - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов:* церкви,
* часовни,
* молельные дома;
 | * минимальная площадь земельных участков - 10 м2 на единицу вместимости ;
* максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м;
* минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м;
* минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м;
* максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;
 | * **Ж.3.ЗВ** Зона застройки малоэтажными жилыми домами 1-4 этажа в сфере действия ограничений зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
 |
| Деловое управление - 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):* объекты технического обслуживания и ремонта;
* юридических услуг;
* обучения;
* консультации;
* рекламные услуги;
* административные здания;
* офисы, конторы;
 | * минимальная площадь земельных участков - 10 м2 на 1 сотрудника;
* максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа;
* минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м;
* минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м;
* максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;
 | * **Ж.3.ЗВ** Зона застройки малоэтажными жилыми домами 1-4 этажа в сфере действия ограничений зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
 |
| Магазины - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров:* магазины продовольственных, непродовольственных и смешанных товаров;
 | * минимальная/максимальная площадь земельных участков – 200/ 1500 кв.м.;
* максимальное количество надземных этажей зданий – не более 3 этажей;
* минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м;
* минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м;
* максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;
 | * **Ж.3.ЗВ** Зона застройки малоэтажными жилыми домами 1-4 этажа в сфере действия ограничений зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
 |
| Торговые центры (Торгово- развлекательные центры) – * объекты капитального строительства, с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг;
* открытые стоянки (парковки) для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра;
* открытая стоянка для велосипедов;
 | * минимальная площадь земельного участка - 5000 кв. м.;
* минимальная площадь земельного участка стоянки (парковки) –22,5 кв.м. на 1 машино-место;
* минимальная площадь земельного участка открытой стоянки для велосипедов – 0,9 кв.м. на 1 машино-место;
* максимальное количество надземных этажей зданий –3 этажа;
* минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м;
* минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м;
* максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;
 | * **Ж.3.ЗВ** Зона застройки малоэтажными жилыми домами 1-4 этажа в сфере действия ограничений зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
 |
| Рынки - сооружения, предназначенные для организации постоянной или временной торговли с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м:* ярмарка;
* рынок;
* базар;
* стоянки для автомобилей сотрудников и посетителей рынка;
 | * минимальная площадь земельных участков – 7 кв.м на 1 кв.м торговой площади;
* максимальное количество надземных этажей зданий (кроме стоянок) – 2 этажа;
* минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м;
* минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м;
* максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;
 | * **Ж.3.ЗВ** Зона застройки малоэтажными жилыми домами 1-4 этажа в сфере действия ограничений зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
 |
| Общественное питание - размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания:* рестораны,
* кафе,
* столовые,
* закусочные,
* бары,

не более 20 посадочных мест и с ограничением по времени работы; | * минимальная площадь земельных участков – 8 кв. м на 1 место;
* максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа;
* минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м;
* минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м;
* максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;
 | * **Ж.3.ЗВ** Зона застройки малоэтажными жилыми домами 1-4 этажа в сфере действия ограничений зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
 |
| Гостиничное обслуживание - размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них. | * минимальная площадь земельных участков – 55 кв. м на 1 место;
* максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей;
* минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м;
* минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м;
* минимальная вместимость – 25 мест;
* максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;
 | * **Ж.3.ЗВ** Зона застройки малоэтажными жилыми домами 1-4 этажа в сфере действия ограничений зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
 |
| Ветеринарное обслуживание - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, временного содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человек:* станция по борьбе животных;
* парикмахерская для домашних животных;
* ветеринарная аптека;
* питомник, гостиница (приют передержки) для животных;
* ветеринарная лечебница;
 | * минимальная/максимальная площадь земельных участков – не подлежит ограничению;
* максимальное количество надземных этажей зданий – 1 этажа;
* минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – не подлежит ограничению;
* минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м;
* максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;
* минимальное расстояние от жилой застройки – 100 м;
* при реконструкции ветеринарных объектов по согласованию с ветеринарной службой субъектов Российской Федерации минимальные расстояния до жилой застройки допускается принимать фактически сложившиеся расстояние;
* ветеринарные объекты должны быть огорожены и отделены от жилого массива санитарно-защитной зоной. Их территория должна быть озеленена;
* ветеринарные аптеки, парикмахерские для домашних животных (с ограничением по времени работы) могут размещаться в нежилых помещениях жилых домов, имеющих изолированный выход);.
 | * **Ж.3.ЗВ** Зона застройки малоэтажными жилыми домами 1-4 этажа в сфере действия ограничений зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
 |
| Развлечения - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения:* дискотек и танцевальных площадок;
* ночных клубов;
* аквапарков;
* боулинга;
* аттракционов;
* ипподромов;
* игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок;
 | * минимальная площадь земельных участков – 30 кв. м на 1 человека;
* максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа;
* минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м;
* минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м;
* максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;
 | * **Ж.3.ЗВ** Зона застройки малоэтажными жилыми домами 1-4 этажа в сфере действия ограничений зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
 |
| Спорт - размещение объектов капитального строительства:* спортивные клубы;
* спортивные залы;
* бассейны;
* размещение спортивных баз и лагерей;
* устройство (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря);
 | * минимальная площадь земельных участков – 7 кв. м на 1 человека;
* максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа;
* минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – не подлежит ограничению;
* минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м;
* максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;
 | * **Ж.3.ЗВ** Зона застройки малоэтажными жилыми домами 1-4 этажа в сфере действия ограничений зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
 |
| Обслуживание автотранспорта – размещение:* постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами,
* стоянок (парковок);
 | * минимальная/максимальная площадь земельных участков – 30/45 кв.м. на 1 машино-место;
* минимальная площадь земельного участка для парковки транспорта инвалида- 21,6 кв.м. на 1 машино-место;
* максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 1 этаж;
* минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 6 м;
* минимальный отступ от границы земельного участка – 1 м;
* максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;
 | * **Ж.3.ЗВ** Зона застройки малоэтажными жилыми домами 1-4 этажа в сфере действия ограничений зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
 |
| Объекты придорожного сервиса - размещение:* автозаправочных станций (бензиновых, газовых);
* автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей,
* мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей;
 | * минимальная площадь земельного участка автозаправочной станции – 500 кв.м. на 1 колонку;
* минимальная площадь земельных участков станций технического обслуживания – 10 кв. м на 1 машино-место;
* минимальный отступ от границ участка - 1 м;
* максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли -6 м;
* максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%;
* санитарно-защитная зона - 50 м;
 | * **Ж.3.ЗВ** Зона застройки малоэтажными жилыми домами 1-4 этажа в сфере действия ограничений зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
 |

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫРАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома. | * минимальная площадь земельных участков – 20 кв.м. на 1 рабочее место ;
* максимальное количество надземных этажей зданий – 1 этаж;
* минимальный отступ от границы земельного участка – не подлежит ограничению;
* минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – не подлежит ограничению;
* максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит ограничению;
* максимальная общая площадь встроенных объектов - 150 кв.м.;
* объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать с изолированными от жилых зданий или их частей входами с учетом следующих условий:
1. во встроенных или пристроенных к жилому дому помещениях общественного назначения не допускается размещать учреждения торговли, производственные мастерские и склады, являющиеся источниками шума, вибрации, ультразвуковых и электромагнитных полей, загрязнения водостоков и других вредных факторов воздействия на окружающую среду;
2. не допускается размещать магазины с наличием взрывопожароопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов и обуви);
3. обустройство входа в виде крыльца или лестницы, изолированных от жилой части здания;
4. обустройство входа и временной стоянки автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику;
5. оборудования площадок для остановки автомобилей;
6. соблюдения норм благоустройства, установленных соответствующими муниципальными правовыми актами;
7. запрещается размещение объектов, вредных для здоровья населения (магазинов стройматериалов, москательно-химических товаров и т.п.).
* объекты со встроенными и пристроенными помещениями ритуальных услуг следует размещать на границе жилой зоны.
 |  Не установлено |
| Отдых (рекреация) –* обустройство мест для занятия спортом, физической культурой;
* создание и уход за парками, городскими лесами, садами и скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них.
 | * минимальная площадь объектов озеленения – 10000 кв.м.;
* максимальная площадь зон кратковременного отдыха – 500000 кв.м.;
* минимальный отступ от границ участка – не подлежит ограничению;
* минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – не подлежит ограничению;
* максимальный процент озеленения - 90 %;
* максимальная высота сооружения от уровня земли – не подлежит ограничению;
* минимальная площадь земельных участков - 2 кв.м. на 1 человека;
* максимальный процент застройки в границах земельного участка -90%
 |  Не установлено |
| Специальная деятельностьПлощадки для сбора твердых бытовых отходов. | * минимальная площадь земельного участка -6 кв. м.;
* минимальный отступ от границ участка – 0,5 м;
* максимальная высота сооружения от уровня земли – 1 м;
* максимальная высота ограждения площадки - 1 м.
* максимальный процент застройки -80%
* минимальное/максимальное расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха - 20 / 100 м;
* общее количество контейнеров не более 5 шт.;
 | * **Ж.3.ЗВ** Зона застройки малоэтажными жилыми домами 1-4 этажа в сфере действия ограничений зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
 |
| Размещение индивидуальных гаражей для инвалидов; | * минимальная площадь земельного участка для парковки транспорта инвалида- 21,6 кв.м. на 1 машино-место;
* минимальная ширина участка – не подлежит ограничению;
* минимальный отступ от границ участка - 1 м;
* максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 1 этаж (при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних участков);
* расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов не менее - 6 м;
* максимальный процент застройки -30%;
* запрещается строительство гаражей для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей;
* расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов не менее - 6 м;
* вспомогательные строения размещать со стороны улиц не допускается;

Размещение отдельно стоящих гаражей на 1 машино-место и подъездов к ним на придомовой территории многоквартирных домов не допускается. | * **Ж.3.ЗВ** Зона застройки малоэтажными жилыми домами 1-4 этажа в сфере действия ограничений зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
 |
| Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для отдыха взрослого населения,для занятий физкультурой. | * минимальная площадь земельного участка:
1. для детей – 0,7 кв.м. на 1 человека ;
2. отдых взрослого населения – 0,1 кв.м. на 1 человека;
3. спортивные площадки – 2,0 кв.м. на 1 человека;
* минимальный отступ от границ участка – 1 м;
* максимальный процент застройки – 50%;
* максимальный размер игровых площадок (игровых площадок для детей) :
1. дошкольного возраста - 70-150 кв.м.;
2. школьного возраста - 100-300 кв.м.;
3. комплексных игровых площадок - 900-1600 кв.м.;
4. допускается объединение площадок дошкольного возраста с площадками отдыха взрослых (размер площадки - не менее 150 кв.м).
* максимальное количество этажей – не подлежит ограничению;
* минимальная ширина земельного участка– не подлежит ограничению;
* минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок:
1. для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - не менее 12 м;
2. для отдыха взрослого населения - не менее 10 м;
3. для занятий физкультурой, в зависимости от шумовых характеристик (наибольшие значения принимаются для хоккейных и футбольных площадок, наименьшие - для площадок для настольного тенниса) - 10 - 40 м;
* минимальное расстояние от границ детских площадок до площадок мусоросборников - 15 м, отстойной -разворотных площадок на конечных остановках маршрутов городского пассажирского транспорта - не менее 50 м ;
* детские площадки следует изолировать от транзитного пешеходного движения, проездов , разворотных площадок, гостевых стоянок, площадок для установки мусоросборников, участков гаражей-стоянок;
* подходы к детским площадкам не должны быть организованы с проездов и улиц.
 | * **Ж.3.ЗВ** Зона застройки малоэтажными жилыми домами 1-4 этажа в сфере действия ограничений зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
 |
| Площадки для хозяйственных целей и выгула собак. | * минимальный/максимальный размер земельного участка для выгула собак – 400/800 кв.м.;
* минимальная площадь земельного участка для хозяйственных целей - 0,5-0,7 кв.м на 1 жителя;
* минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок:
	1. для хозяйственных целей - 20 м;
	2. для выгула собак - 40 м;
* максимальное расстояния от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание - 100 м;
* минимальная высота ограждения площадки выгула собак - 2,0 м.;
* максимальный процент застройки -60%
* минимальный отступ от границ участка- 1 м;
* максимальное количество этажей – не подлежит ограничению;
 |  Не установлено |

Минимальный отступ от красной линии:

1. от дошкольных образовательных учреждений и общеобразовательных школ (стены здания) -25 м;

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

3) улиц, от жилых и общественных зданий – 6 м;

4) проездов, от жилых и общественных зданий – 3 м;

5) от остальных зданий и сооружений - 5 м.

 Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений допускаются: в отношении балконов, эркеров, козырьков - не более 3 метров и выше 3,5 метров от уровня земли.

Использование вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков и объектов недвижимости возможно только при наличии основного объекта.

На территории сложившейся застройки жилые и общественные здания могут размещаться по красной линии улиц по согласованию с органами местного самоуправления.

**Общее примечание:**

 При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

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

 Все жилые дома и хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках расстояние не менее - 4 м.

 Поднятие уровня земельного участка путем отсыпки грунта допускается при наличии письменного согласия правообладателей соседних земельных участков, подпись которых должна быть удостоверена нотариально.

 Характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц с максимально допустимой высотой ограждений 2,0 м. (кроме объектов со специальными требованиями к ограждению их территории). Допускается устройство функционально оправданных участков сплошного ограждения (в местах интенсивного движения транспорта, размещения септиков, мусорных площадок и других).

 По границе с соседним земельным участком ограждения должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 м от уровня земли ограждения и высотой не более 2,0 м. В зимнее время складирование снега на соседних земельных участках запрещается.

В соответствии со статьей 3 Федерального закона №7-ФЗ от 10.01.2002 «Об охране окружающей среды» необходимо проведение в установленном порядке слушаний по вопросам проектирования, размещения объектов, хозяйственная и иная деятельность которых может нанести вред окружающей среде, создать угрозу жизни, здоровью и имуществу граждан.

В соответствии со статьей 65 Водного кодекса РФ в границах прибрежной защитной полосы вдоль береговой линии устанавливается береговая полоса, предназначенная для общего пользования.

В соответствии с п.2 ч.4 ст.36 Градостроительного кодекса Российской Федерации на земельные участки, расположенные в границах территорий общего пользования, действие градостроительного регламента не распространяется.

В соответствии с п.8 ст.27 Земельного кодекса Российской Федерации приватизация земельных участков в пределах береговой полосы запрещается.

**Ж.4.ЗОНА САДОВОДЧЕСКИХ И ОГОРОДНИЧЕСКИХ ОБЪЕДИНЕНИЙ**

Данная зона выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, используемых в целях удовлетворения потребностей населения в выращивании фруктов и овощей, а также отдыха.

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХУЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫРАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Ведение садоводства:* осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля;
* размещение садового дома, предназначенного для отдыха и не подлежащего разделу на квартиры;
* размещение хозяйственных строений и сооружений;
 | * минимальная площадь земельного участка -500/1500 кв.м.;
* минимальный отступ от границ участка - 1 м;
* максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - не более 2 этажей (при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних участков);
* расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов не менее - 6 м;
* максимальный процент застройки -30%;
* минимальные расстояния до границы соседнего участка:
1. от жилого строения (или дома) – 3 м;
2. от постройки для содержания мелкого скота и птицы – 4 м;
3. от других построек - 1 м;
4. от стволов высокорослых деревьев - 4 м, среднерослых - 2 м;
5. от кустарника - 1 м.
* расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.;
* вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается;
* размещение навесов должно осуществляться с учетом противопожарных требований и соблюдения нормативной продолжительности инсоляции придомовых территорий и жилых помещений;
* хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений.
 | * **Ж.4.ВО** Зона садоводческих и огороднических объединений в сфере действия ограничений водоохраной зоны;
* **Ж.4.ПЗ** Зона садоводческих и огороднических объединений в сфере действия ограничений прибрежной полосы (запрещено);
* **Ж.4.КЛ** Зона садоводческих и огороднических объединений в сфере действия ограничений санитарно-защитной зоны кладбища (запрещено);
* **Ж.4.КО** Зона садоводческих и огороднических объединений в сфере действия ограничений санитарно-защитной зоны канализационных очистных сооружениях (запрещено);
* **Ж.4.ВО.КО** Зона садоводческих и огороднических объединений в сфере действия ограничений водоохраной зоны и в сфере действия ограничений санитарно-защитной зоны канализационных очистных сооружениях (запрещено);
* **Ж.4.ПЗ.КО** Зона садоводческих и огороднических объединений в сфере действия ограничений прибрежной защитной полосы и в сфере действия ограничений санитарно-защитной зоны канализационных очистных сооружениях (запрещено);
* **Ж.4.ПЗ.ВТ.** Зона садоводческих и огороднических объединений в сфере действия ограничений прибрежной защитной полосы и в сфере действия ограничений санитарно-защитной зоны воздушного транспорта (запрещено);
* **Ж.4.ВО.ВТ.** Зона садоводческих и огороднических объединений в сфере действия ограничений водоохраной зоны и санитарно-защитной зоны воздушного транспорта (запрещено);
* **Ж.4.ЗВ** Зона садоводческих и огороднических объединений в сфере действия ограничений зоны санитарной охраны источников водоснабжения ;
* **Ж.4.СЗЗ.** Зона садоводческих и огороднических объединений в сфере действия ограничений санитарно-защитной зоны (запрещено);
* **Ж.4.СХ.СЗЗ.** Зона садоводческих и огороднических объединений в сфере действия ограничений санитарно-защитной зоны сельскохозяйственных предприятий;
* **Ж.4. СХ.** Зона садоводческих и огороднических объединений в сфере действия ограничений санитарно-защитной зоны сельскохозяйственных предприятий;
 |
| Ведение дачного хозяйства:* размещение жилого дачного дома (не предназначенного для раздела на квартиры, пригодного для отдыха и временного проживания, высотой не выше трех надземных этажей);
* осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля;
* размещение хозяйственных строений и сооружений;
 | * минимальная/максимальная площадь земельного участка - 600/2500 кв.м.;
* минимальный отступ от границ участка - 1 м;
* максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - не более 2 этажей (при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних участков);
* расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов не менее - 6 м;
* максимальный процент застройки -30%;
* минимальные расстояния до границы соседнего участка:
1. от жилого строения (или дома) – 3 м;
2. от постройки для содержания мелкого скота и птицы – 4 м;
3. от других построек - 1 м;
4. от стволов высокорослых деревьев - 4 м, среднерослых - 2 м;
5. от кустарника - 1 м.
* расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.;
* вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается;
* размещение навесов должно осуществляться с учетом противопожарных требований и соблюдения нормативной продолжительности инсоляции придомовых территорий и жилых помещений;
* хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений.
 | * **Ж.4.ВО** Зона садоводческих и огороднических объединений в сфере действия ограничений водоохраной зоны;
* **Ж.4.ПЗ** Зона садоводческих и огороднических объединений в сфере действия ограничений прибрежной полосы (запрещено);
* **Ж.4.КЛ** Зона садоводческих и огороднических объединений в сфере действия ограничений санитарно-защитной зоны кладбища (запрещено);
* **Ж.4.КО** Зона садоводческих и огороднических объединений в сфере действия ограничений санитарно-защитной зоны канализационных очистных сооружениях (запрещено);
* **Ж.4.ВО.КО** Зона садоводческих и огороднических объединений в сфере действия ограничений водоохраной зоны и в сфере действия ограничений санитарно-защитной зоны канализационных очистных сооружениях (запрещено);
* **Ж.4.ПЗ.КО** Зона садоводческих и огороднических объединений в сфере действия ограничений прибрежной защитной полосы и в сфере действия ограничений санитарно-защитной зоны канализационных очистных сооружениях (запрещено);
* **Ж.4.ПЗ.ВТ.** Зона садоводческих и огороднических объединений в сфере действия ограничений прибрежной защитной полосы и в сфере действия ограничений санитарно-защитной зоны воздушного транспорта (запрещено);
* **Ж.4.ВО.ВТ.** Зона садоводческих и огороднических объединений в сфере действия ограничений водоохраной зоны и санитарно-защитной зоны воздушного транспорта (запрещено);
* **Ж.4.ЗВ** Зона садоводческих и огороднических объединений в сфере действия ограничений зоны санитарной охраны источников водоснабжения ;
* **Ж.4.СЗЗ.** Зона садоводческих и огороднических объединений в сфере действия ограничений санитарно-защитной зоны (запрещено);
* **Ж.4.СХ.СЗЗ.** Зона садоводческих и огороднических объединений в сфере действия ограничений санитарно-защитной зоны сельскохозяйственных предприятий;
* **Ж.4. СХ.** Зона садоводческих и огороднических объединений в сфере действия ограничений санитарно-защитной зоны сельскохозяйственных предприятий;
 |
| Ведение огородничества:* осуществление деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля;
* размещение некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений, предназначенных для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции;
 | * минимальная площадь земельного участка -200/1000 кв.м.;
* минимальный отступ от границ участка - 1 м;
* максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - не более 2 этажей (при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних участков);
* расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов не менее - 6 м;
* максимальный процент застройки -30%
* минимальные расстояния до границы соседнего участка:
1. от жилого строения (или дома) – 3 м;
2. от постройки для содержания мелкого скота и птицы – 4 м;
3. от других построек - 1 м;
4. от стволов высокорослых деревьев - 4 м, среднерослых - 2 м;
5. от кустарника - 1 м.
* расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.;
* вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается;
* размещение навесов должно осуществляться с учетом противопожарных требований и соблюдения нормативной продолжительности инсоляции придомовых территорий и жилых помещений;
* хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений.
 | * **Ж.4.ВО** Зона садоводческих и огороднических объединений в сфере действия ограничений водоохраной зоны;
* **Ж.4.ПЗ** Зона садоводческих и огороднических объединений в сфере действия ограничений прибрежной полосы (запрещено);
* **Ж.4.КЛ** Зона садоводческих и огороднических объединений в сфере действия ограничений санитарно-защитной зоны кладбища (запрещено);
* **Ж.4.КО** Зона садоводческих и огороднических объединений в сфере действия ограничений санитарно-защитной зоны канализационных очистных сооружениях (запрещено);
* **Ж.4.ВО.КО** Зона садоводческих и огороднических объединений в сфере действия ограничений водоохраной зоны и в сфере действия ограничений санитарно-защитной зоны канализационных очистных сооружениях (запрещено);
* **Ж.4.ПЗ.КО** Зона садоводческих и огороднических объединений в сфере действия ограничений прибрежной защитной полосы и в сфере действия ограничений санитарно-защитной зоны канализационных очистных сооружениях (запрещено);
* **Ж.4.ПЗ.ВТ.** Зона садоводческих и огороднических объединений в сфере действия ограничений прибрежной защитной полосы и в сфере действия ограничений санитарно-защитной зоны воздушного транспорта (запрещено);
* **Ж.4.ВО.ВТ.** Зона садоводческих и огороднических объединений в сфере действия ограничений водоохраной зоны и санитарно-защитной зоны воздушного транспорта (запрещено);
* **Ж.4.ЗВ** Зона садоводческих и огороднических объединений в сфере действия ограничений зоны санитарной охраны источников водоснабжения ;
* **Ж.4.СЗЗ.** Зона садоводческих и огороднических объединений в сфере действия ограничений санитарно-защитной зоны (запрещено);
* **Ж.4.СХ.СЗЗ.** Зона садоводческих и огороднических объединений в сфере действия ограничений санитарно-защитной зоны сельскохозяйственных предприятий;
* **Ж.4. СХ.** Зона садоводческих и огороднических объединений в сфере действия ограничений санитарно-защитной зоны сельскохозяйственных предприятий;
 |
| Ведения личного подсобного хозяйства:* размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей);
* производство сельскохозяйственной продукции;
* содержание сельскохозяйственных животных;
 | * минимальная/максимальная площадь земельных участков – 200/2500 кв. м;
* минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;
* минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м;
* максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);
* максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м;
* максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%;
* хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений.
 | * **Ж.4.ВО** Зона садоводческих и огороднических объединений в сфере действия ограничений водоохраной зоны;
* **Ж.4.ПЗ** Зона садоводческих и огороднических объединений в сфере действия ограничений прибрежной полосы (запрещено);
* **Ж.4.КЛ** Зона садоводческих и огороднических объединений в сфере действия ограничений санитарно-защитной зоны кладбища (запрещено);
* **Ж.4.КО** Зона садоводческих и огороднических объединений в сфере действия ограничений санитарно-защитной зоны канализационных очистных сооружениях (запрещено);
* **Ж.4.ВО.КО** Зона садоводческих и огороднических объединений в сфере действия ограничений водоохраной зоны и в сфере действия ограничений санитарно-защитной зоны канализационных очистных сооружениях (запрещено);
* **Ж.4.ПЗ.КО** Зона садоводческих и огороднических объединений в сфере действия ограничений прибрежной защитной полосы и в сфере действия ограничений санитарно-защитной зоны канализационных очистных сооружениях (запрещено);
* **Ж.4.ПЗ.ВТ.** Зона садоводческих и огороднических объединений в сфере действия ограничений прибрежной защитной полосы и в сфере действия ограничений санитарно-защитной зоны воздушного транспорта (запрещено);
* **Ж.4.ВО.ВТ.** Зона садоводческих и огороднических объединений в сфере действия ограничений водоохраной зоны и санитарно-защитной зоны воздушного транспорта (запрещено);
* **Ж.4.ЗВ** Зона садоводческих и огороднических объединений в сфере действия ограничений зоны санитарной охраны источников водоснабжения ;
* **Ж.4.СЗЗ.** Зона садоводческих и огороднических объединений в сфере действия ограничений санитарно-защитной зоны (запрещено);
* **Ж.4.СХ.СЗЗ.** Зона садоводческих и огороднических объединений в сфере действия ограничений санитарно-защитной зоны сельскохозяйственных предприятий;
* **Ж.4. СХ.** Зона садоводческих и огороднических объединений в сфере действия ограничений санитарно-защитной зоны сельскохозяйственных предприятий;
 |

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХУЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫРАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| НЕ УСТАНОВЛЕНЫ |

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХУЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫРАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Для земельного участка, предоставленного садоводческому (дачному), огородническому объединению (земли общего пользования):* дороги, улицы, проезды (в пределах красных линий), пожарные водоемы, а также площадки и участки объектов общего пользования (включая их санитарно-защитные зоны).
* объекты инженерного обеспечения и линейные объекты вспомогательного инженерного назначения;
* лесополосы;
* сторожка с правлением объединения;
* площадки для мусоросборников;
* площадка для стоянки автомобилей при въезде на территорию садоводческого объединения;
* здания и сооружения для хранения средств пожаротушения;
 | * минимальная площадь земельного участка – не подлежит ограничению;
* минимальный отступ от границ участка - 1 м;
* максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – не подлежит ограничению;
* максимальный процент застройки -80%;
* здания и сооружения общего пользования должны отстоять от границ садовых (дачных) участков не менее чем на 4 м;
 | * **Ж.4.ВО** Зона садоводческих и огороднических объединений в сфере действия ограничений водоохраной зоны;
* **Ж.4.ПЗ** Зона садоводческих и огороднических объединений в сфере действия ограничений прибрежной полосы (запрещено);
* **Ж.4.КЛ** Зона садоводческих и огороднических объединений в сфере действия ограничений санитарно-защитной зоны кладбища (запрещено);
* **Ж.4.КО** Зона садоводческих и огороднических объединений в сфере действия ограничений санитарно-защитной зоны канализационных очистных сооружениях (запрещено);
* **Ж.4.ВО.КО** Зона садоводческих и огороднических объединений в сфере действия ограничений водоохраной зоны и в сфере действия ограничений санитарно-защитной зоны канализационных очистных сооружениях (запрещено);
* **Ж.4.ПЗ.КО** Зона садоводческих и огороднических объединений в сфере действия ограничений прибрежной защитной полосы и в сфере действия ограничений санитарно-защитной зоны канализационных очистных сооружениях (запрещено);
* **Ж.4.ПЗ.ВТ.** Зона садоводческих и огороднических объединений в сфере действия ограничений прибрежной защитной полосы и в сфере действия ограничений санитарно-защитной зоны воздушного транспорта (запрещено);
* **Ж.4.ВО.ВТ.** Зона садоводческих и огороднических объединений в сфере действия ограничений водоохраной зоны и санитарно-защитной зоны воздушного транспорта (запрещено);
* **Ж.4.ЗВ** Зона садоводческих и огороднических объединений в сфере действия ограничений зоны санитарной охраны источников водоснабжения ;
* **Ж.4.СЗЗ.** Зона садоводческих и огороднических объединений в сфере действия ограничений санитарно-защитной зоны (запрещено);
 |
| Для индивидуальных садовых (дачных), огороднических участков:* многолетние насаждения;
* замкнутые водоемы (пруды);
* дворовые сооружения (заборы, ворота, туалеты, выгребные ямы, колодцы, дворовые покрытия, навесы и т.п.);
* хозяйственные постройки для хранения инвентаря, топлива, содержания мелкого скота, птицы и хранения кормов;
* отдельно стоящие или встроенно-пристроенные гаражи индивидуального использования;
* летние кухни;
* теплицы, оранжереи индивидуального пользования;
* бани, сауны и бассейны индивидуального пользования;
* индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары);
 | * минимальная площадь земельного участка – не подлежит ограничению;
* минимальный отступ от границ участка - 1 м;
* максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – не подлежит ограничению;
* максимальный процент застройки -60%;
* минимальные расстояния между постройками по санитарно-бытовым условиям должны быть:
* от жилого строения (или дома) и погреба до уборной и постройки для содержания мелкого скота и птицы – 12 м;
* до душа, бани (сауны) – 8 м;
* от колодца до уборной и компостного устройства – 8 м.
 | * **Ж.4.ВО** Зона садоводческих и огороднических объединений в сфере действия ограничений водоохраной зоны;
* **Ж.4.ПЗ** Зона садоводческих и огороднических объединений в сфере действия ограничений прибрежной полосы (запрещено);
* **Ж.4.КЛ** Зона садоводческих и огороднических объединений в сфере действия ограничений санитарно-защитной зоны кладбища (запрещено);
* **Ж.4.КО** Зона садоводческих и огороднических объединений в сфере действия ограничений санитарно-защитной зоны канализационных очистных сооружениях (запрещено);
* **Ж.4.ВО.КО** Зона садоводческих и огороднических объединений в сфере действия ограничений водоохраной зоны и в сфере действия ограничений санитарно-защитной зоны канализационных очистных сооружениях (запрещено);
* **Ж.4.ПЗ.КО** Зона садоводческих и огороднических объединений в сфере действия ограничений прибрежной защитной полосы и в сфере действия ограничений санитарно-защитной зоны канализационных очистных сооружениях (запрещено);
* **Ж.4.ПЗ.ВТ.** Зона садоводческих и огороднических объединений в сфере действия ограничений прибрежной защитной полосы и в сфере действия ограничений санитарно-защитной зоны воздушного транспорта (запрещено);
* **Ж.4.ВО.ВТ.** Зона садоводческих и огороднических объединений в сфере действия ограничений водоохраной зоны и санитарно-защитной зоны воздушного транспорта (запрещено);
* **Ж.4.ЗВ** Зона садоводческих и огороднических объединений в сфере действия ограничений зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
* **Ж.4.СЗЗ.** Зона садоводческих и огороднических объединений в сфере действия ограничений санитарно-защитной зоны (запрещено);
* **Ж.4.СХ.СЗЗ.** Зона садоводческих и огороднических объединений в сфере действия ограничений санитарно-защитной зоны сельскохозяйственных предприятий;
 |

Расстояния между крайними строениями и группами строений следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных, зооветеринарных требований.

Расстояние до красной линии:

1) улиц, от жилых и общественных зданий – 5 м;

2) проездов, от жилых и общественных зданий – 3 м;

3) от остальных зданий и сооружений - 5 м.

До границы соседнего участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее:

1. в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее минимальный отступ от границы соседнего участка составляет не менее:
* 1,0 м - для одноэтажного жилого дома;
* 1,5 м - для двухэтажного жилого дома;
* 2,0 м - для трехэтажного жилого дома, при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 5 м;
* от других построек (баня, гараж и другие) - 1 м;
* от стволов высокорослых деревьев - 4 м;
* от стволов среднерослых деревьев - 2 м;
* от кустарника - 1 м.

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

Планировочное решение территории садоводческого (дачного) объединения должно обеспечивать проезд автотранспорта ко всем индивидуальным садовым (дачным) участкам, объединенным в группы, и объектам общего пользования.

На территории садоводческого (дачного) объединения ширина улиц и проездов в красных линиях должна быть:

* для улиц – не менее 15 м;
* для проездов – не менее 9 м.

Минимальный радиус закругления края проезжей части – 6 м.

Ширина проезжей части улиц и проездов принимается:

* для улиц – не менее 7 м;
* для проездов – не менее 3,5 м.

На проездах следует предусматривать разъездные площадки длиной не менее 15 м и шириной не менее 7 м, включая ширину проезжей части. Расстояние между разъездными площадками, а также между разъездными площадками и перекрестками должно быть не более 200 м.

Максимальная протяженность тупикового проезда не должна превышать 150 м.Тупиковые проезды обеспечиваются разворотными площадками размером не менее 12 м x 12 м. Использование разворотной площадки для стоянки автомобилей не допускается.

Расстояние между жилым строением (или домом) и границей соседнего участка измеряется от цоколя дома или от стены дома (при отсутствии цоколя), если элементы дома (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и другое) выступают не более чем на 50 см от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 50 см, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах, и другое).

При возведении на садовом (дачном) участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего садового участка, скат крыши следует ориентировать на свой участок.

Указанные расстояния должны соблюдаться как между постройками на одном участке, так и между постройками, расположенными на смежных участках.

В случае примыкания хозяйственных построек к жилому строению (или дому) помещения для мелкого скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.

Строительство гаражей боксового типа возможно только в составе гаражно-строительного кооператива. Гаражи для легковых автомобилей могут быть отдельно стоящими, встроенными или пристроенными к садовому дому и хозяйственным постройкам. Размещение грузового автотранспорта на территории садоводческого (дачного) объединения, на дачных участках запрещено.

Допускается группировать и блокировать строения (или дома) на двух соседних участках при однорядной застройке и на четырех соседних участках при двухрядной застройке, по взаимному (удостоверенному) согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований.

Территорию садоводческого (дачного) объединения необходимо отделять от железных дорог любых категорий и автодорог общего пользования I, II, III категорий санитарно-защитной зоной шириной не менее 50 м, от автодорог IV категории – санитарно-защитной зоной не менее 25 м с размещением в ней лесополосы шириной не менее 10 м.

Границы территории садоводческого (дачного) объединения должны отстоять от крайней нити нефтепродуктопровода на расстоянии не менее 15 м. Указанное расстояние допускается сокращать при соответствующем технико-экономическом обосновании, но не более чем на 30 процентов.

Запрещается проектирование территорий для садоводческих (дачных) объединений на землях, расположенных под линиями высоковольтных передач 35 кВА и выше, а также с пересечением этих земель магистральными газо- и нефтепроводами.

Расстояние от застройки до лесных массивов на территории садоводческих объединений должно быть не менее 15 м.

При пересечении территории садоводческого объединения инженерными коммуникациями следует предусматривать санитарно-защитные зоны.

Использование вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков и объектов недвижимости возможно только при наличии основного объекта.

**Общее примечание**:

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

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

Все жилые дома и хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках расстояние не менее – 4 м.

Поднятие уровня земельного участка путем отсыпки грунта допускается при наличии письменного согласия правообладателей соседних земельных участков, подпись которых должна быть удостоверена нотариально.

Индивидуальные садовые (дачные) участки должны быть ограждены. Ограждения с целью минимального затенения территории соседних участков должны быть сетчатые или решетчатые высотой 1,5 м. Допускается устройство глухих ограждений со стороны улиц и проездов по решению общего собрания членов садоводческого (дачного) объединения.

Земельный участок, предоставленный садоводческому (дачному) объединению, состоит из земель общего пользования и земель индивидуальных участков.

|  |  |
| --- | --- |
| Объект | Удельный размер земельных участков (м2 на 1 садовый участок) на территории садоводческих (дачных) объединений с числом участков |
| 15 – 100 | 101 – 300  | 301 и более  |
| Сторожка с правлением объединения  | 1 – 0,7  | 0,7 – 0,5  | 0,4 – 0,4  |
| Магазин смешанной торговли  | 2 – 0,5  | 0,5 – 0,2  | 0,2 и менее  |
| Здания и сооружения для хранения средств пожаротушения  | 0,5  | 0,4  | 0,35  |
| Площадки для мусоросборников  | 0,1  | 0,1  | 0,1  |
| Площадка для стоянки автомобилей привъезде на территорию садоводческого объединения  | 0,9  | 0,9 – 0,4  | 0,4 и менее  |

Использование вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков и объектов недвижимости возможно только при наличии основного объекта.

Использование зон, где запрещено функциональное использование по причине невозможности совмещения основных видов разрешенного использования недвижимости с требованиями, установленными в данных зонах возможно при осуществлении следующих мероприятий:

* перезонирования данной территории (формирование зоны, функциональное использование которой возможно в сфере действия данного ограничения);
* разработки перечня мероприятий по предотвращению вредного воздействия.

В соответствии со статьей 3 Федерального закона №7-ФЗ от 10.01.2002 «Об охране окружающей среды» необходимо проведение в установленном порядке слушаний по вопросам проектирования, размещения объектов, хозяйственная и иная деятельность которых может нанести вред окружающей среде, создать угрозу жизни, здоровью и имуществу граждан.

В соответствии со статьей 65 Водного кодекса РФ в границах прибрежной защитной полосы вдоль береговой линии устанавливается береговая полоса, предназначенная для общего пользования.

В соответствии с п.2 ч.4 ст.36 Градостроительного кодекса Российской Федерации на земельные участки, расположенные в границах территорий общего пользования, действие градостроительного регламента не распространяется.

В соответствии с п.8 ст.27 Земельного кодекса Российской Федерации приватизация земельных участков в пределах береговой полосы запрещается.

**Ж.5. ЗОНА ПЕРСПЕКТИВНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ**

Зона жилой застройки будет определяться на основании разработанной документации по планировки территории для перспективной жилой застройки.

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХУЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Индивидуальное жилищное строительство:* размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей);
 | * минимальная/максимальная площадь земельных участков – 200/2500 кв. м;
* минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м;
* минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м;
* максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);
* максимальная высота зданий от уровня земли - 12 м;
* максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%;
 | * **Ж.5.ЗВ**  Зона перспективной застройки в сфере действия ограничений зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
 |
| Блокированная жилая застройка:* размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, 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 блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);
 | * минимальная/максимальная площадь земельных участков (блокированные жилые дома) – 600/10000 кв. м;
* минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м;
* максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);
* минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м;
* максимальная высота зданий от уровня земли - 12 м;
* максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;
 | * **Ж.5.ЗВ**  Зона перспективной застройки в сфере действия ограничений зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
 |
| * малоэтажные многоквартирные жилые дома, (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный);
 | * максимальная площадь земельного участка - 15000 кв.м;
* максимальное количество надземных этажей – 4 этажа;
* минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м;
* минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м;
* максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%;
 | * **Ж.5.ЗВ**  Зона перспективной застройки в сфере действия ограничений зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
 |
| Среднеэтажная жилая застройка – размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры).  | * минимальная площадь земельного участка - 15000 кв.м;
* максимальное количество надземных этажей – 8 этажей;
* минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – не подлежит ограничению;
* минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м;
* максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;
 | * **Ж.5.ЗВ**  Зона перспективной застройки в сфере действия ограничений зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
 |
| Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) под размещение:* жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир);

 | * минимальная площадь земельного участка - 15000 кв.м;
* минимальное количество надземных этажей – 9 этажей;
* минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – не подлежит ограничению;
* минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м;
* максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;
 | * **Ж.5.ЗВ**  Зона перспективной застройки в сфере действия ограничений зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
 |
| Земельные участки (территории) общего пользования - размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства. | Действие градостроительного регламента не распространяется в границах территорий общего пользования | * **Ж.5.ЗВ**  Зона перспективной застройки в сфере действия ограничений зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
 |

 Минимальный отступ от красной линии:

1) от дошкольных образовательных учреждений и общеобразовательных школ (стены здания) -25 м;

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

3) улиц, от жилых и общественных зданий – 6 м;

4) проездов, от жилых и общественных зданий – 3 м;

5) от остальных зданий и сооружений - 5 м.

 Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений допускаются: в отношении балконов, эркеров, козырьков - не более 3 метров и выше 3,5 метров от уровня земли.

Использование вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков и объектов недвижимости возможно только при наличии основного объекта.

 На территории застройки размещение объектов по красной линии улиц по согласованию с органами местного самоуправления.

**Общее примечание:**

 При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

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

В соответствии со статьей 3 Федерального закона №7-ФЗ от 10.01.2002 «Об охране окружающей среды» необходимо проведение в установленном порядке слушаний по вопросам проектирования, размещения объектов, хозяйственная и иная деятельность которых может нанести вред окружающей среде, создать угрозу жизни, здоровью и имуществу граждан.

В соответствии со статьей 65 Водного кодекса РФ в границах прибрежной защитной полосы вдоль береговой линии устанавливается береговая полоса, предназначенная для общего пользования.

В соответствии с п.2 ч.4 ст.36 Градостроительного кодекса Российской Федерации на земельные участки, расположенные в границах территорий общего пользования, действие градостроительного регламента не распространяется.

В соответствии с п.8 ст.27 Земельного кодекса Российской Федерации приватизация земельных участков в пределах береговой полосы запрещается.