**Российская Федерация**

**Республика Адыгея**

**Красногвардейский Район**

**Совет народных депутатов муниципального образования**

**«Красногвардейское сельское поселение»**

**Р Е Ш Е Н И Е**

**Принято 35-й (внеочередной) сессией Совета народных**

**депутатов муниципального образования**

**«Красногвардейское сельское поселение» 27 ноября 2015 года № 224**

**О внесении изменений в Правила землепользования**

**и застройки муниципального образования «Красногвардейское**

**сельское поселение»**

Рассмотрев заключение о результатах публичных слушаний по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования «Красногвардейское сельское поселение» от 12.11.2015 года, руководствуясь ст. 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Уставом муниципального образования «Красногвардейское сельское поселение», Совет народных депутатов муниципального образования «Красногвардейское сельское поселение»

 РЕШИЛ:

1. Утвердить изменения в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Красногвардейское сельское поселение» (прилагаются).
2. Опубликовать настоящее Решение в установленном порядке.
3. Решение вступает в силу со дня его опубликования.

 **Глава муниципального образования**

**«Красногвардейское сельское поселение»** **А.А.Пашков**

Приложение к Решению

Совета народных депутатов

муниципального образования

«Красногвардейское сельское поселение»

от 27 ноября 2015 года № 224

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

РЕСПУБЛИКА АДЫГЕЯ

Красногвардейский РАЙОН

Муниципальное образование

«Красногвардейское сельское ПОСЕЛЕНИЕ»

карта градостроительного зонирования

градостроительные Регламенты

**ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

 Виды и состав территориальных зон

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

**Жилые функциональные зоны:**

ЖЗ.101. Зона малоэтажной индивидуальной застройки

ЖЗ.102. Зона среднеэтажной застройки

**Общественно-деловые функциональные зоны:**

ОДЗ.201.Зона общественно-делового назначения

ОДЗ.202.Зона социально-бытового назначения

**Производственные функциональные зоны.**

ПР.301.Зона производственных объектов.

ПР.302. Зона защитного озеленения производственных объектов

**Зоны транспорта и инфраструктуры**:

ИЗ.401. Зона автомобильного транспорта и инженерной инфраструктуры.

**АЗ. 501. Зона акваторий.**

**ЛЗ. 601. Зона лесного фонда**

**РЗ. 701. Зона рекреации.**

**Зона сельскохозяйственного использования:**

СХЗ.801.Зона сельскохозяйственного использования.

СХЗ.802.Земли сельскохозяйственного производства.

**СНЗ.901. Зона специального назначения**.

**Зона подлета**

**ЖИЛЫЕ ЗОНЫ:**

**ЖЗ.101. Зона застройки индивидуальными жилыми домами**

**Зона индивидуальной жилой застройки ЖЗ** выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих жилых домов с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- отдельно стоящие индивидуальные жилые дома с земельными участками площадью не менее 500 кв. м и не более 5000 кв.м.;

- блокированные жилые дома;

- отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью,

- здания органов государственной власти и местного самоуправления, суды, прокуратура,

- общеобразовательные учреждения,

- аптеки;

- архивы, библиотеки, информационные центры, административные здания;

- бани;

- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;

- музеи, выставочные залы;

- магазины товаров первой необходимости площадью застройки менее 150 кв. м; - медицинские кабинеты, аптеки, аптечные пункты,

- молочные кухни,

- отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки на 1 - 3 автомобиля;

мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам (столярные изделия, изделия художественного литья, кузнечно-кованные изделия, изделия народных промыслов),

- объекты, связанные с отправлением культа;

-некапитальные объекты торгового назначения и бытового обслуживания населения, расположенные в границах домовладения с ограничением по времени работы;

- парки, скверы, бульвары;

- поликлиники, пункты первой медицинской помощи;

- почтовые отделения;

- сады, огороды;

- спортивные площадки;

- школы начальные и средние

-некапитальные объекты торгового назначения и бытового обслуживания населения, расположенные за пределами домовладения.

-ведение личного подсобного хозяйства;

-для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

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

- индивидуальные бани, надворные туалеты;

- объекты индивидуальной трудовой деятельности (без нарушения принципов добрососедства);

- противопожарное оборудование (гидранты, резервуары и т.д.);

- площадки для сбора мусора;

- сады, огороды, палисадники;

- строения для содержания мелких животных (собак, птиц и т.д.);

- теплицы, оранжереи; - пошивочные ателье и мастерские, парикмахерские, косметические салоны, салоны красоты,

- прачечные и химчистки,

- Навесы

- хозяйственные постройки.

**Условно разрешенные виды использования:**

- ветлечебницы без постоянного содержания животных;

- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

- клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;

- магазины товаров первой необходимости площадью застройки менее 150 кв. м;

- мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам (столярные изделия, изделия народных промыслов и т.д.);

- отделения, участковые пункты полиции;

- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские;

- приемные пункты прачечных и химчисток;

- парковки автомобилей;

- спортзалы, залы рекреации, теннисные корты;

- авторемонтные мастерские, мойки автомобилей;

-участки по изготовлению кулинарных полуфабрикатов, хлебобулочных и кондитерских изделий, площадью застройки не более 200 м и высотой здания не выше 2-х этажей".

**Предельные параметры земельных участков:**

1. Площадь земельного участка при условии ведения личного подсобного хозяйства: от 200 до 5000 кв. м.

2. Минимальный отступ строений от фронтальной границы земельного участка - 5 м в новой застройке, 3 м. в условиях сложившейся застройки (иной показатель может быть установлен линией регулирования застройки).

3. Минимальные отступы строений от боковых границ земельного участка, а также расстояния между строениями.

- для отдельно стоящего индивидуального жилого дома при новом строительстве - 3 м, в существующей застройке 1 м; для сблокированного жилого дома: 0 м - в случае примыкания к другой части дома (при обязательном наличии брандмауэрной стены); 3 м - в иных случаях:

- хозяйственных и прочих строений - 1 м;

- открытой стоянки - 1 м;

- отдельно стоящего гаража - 1 м;

Указанные расстояния измеряются до наружных граней стен строений.

4. Максимальная высота строений:

- для всех основных строений количество надземных этажей - до двух с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа и высота от уровня земли: до верха плоской кровли - не более 9,6 м; до конька скатной кровли - не более 13,6 м;

- для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли не более 4 м; до конька скатной кровли - не более 7 м;

Исключение составляют шпили, башни, флагштоки.

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

6. При размещении строений должны соблюдаться нормативные противопожарные, санитарные и бытовые расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках.

7. Требования к ограждению земельных участков объектов индивидуального жилищного строительства:

- со стороны улиц характер ограждения и его высота определяются градостроительным планом земельного участка и эстетическими требованиями;

- со стороны смежных земельных участков:

а) высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 м;

б) ограждения между смежными земельными участками должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,2 м от уровня земли (по согласованию между соседями - иного вида).

8. Формирование земельных участков посредством разделения исходного участка на несколько участков меньшего размера может быть осуществлено при условии, что площади вновь формируемых участков не будут меньше установленных для данной зоны минимальных показателей. Исключения могут быть предоставлены только по процедурам специальных согласований.

9. Максимальное количество вновь возводимых жилых единиц на земельном участке должно определяться из расчета: не более одной жилой единицы на каждые 500 кв. метров с. Красногвардейское и 1000 кв.м а. Адамий и х. Чумаков.

10. Допускаются отклонения от предельных параметров отступов строений от боковых и задних границ земельных участков при условии, что:

- имеется взаимное согласие владельцев земельных участков на указанные отклонения;

- имеются положительные заключения лицензированных организаций о возможности отклонения от нормативных противопожарных, санитарных и бытовых расстояний между постройками, расположенными на соседних земельных участках.

11. Навесы должны располагаться на территории своего земельного участка, иметь водотоки с земельного участка. Навесы разрешается размещать по границе смежного земельного участка только с разрешения и согласия смежных землевладельцев.

**ЖЗ.102. Зона среднеэтажной застройки**

**Зона многоквартирных жилых домов в 3 - 6 этажей** выделена для формирования жилых районов с размещением жилой застройки этажностью не выше 6 этажей с минимально разрешенным набором услуг местного значения. Разрешено размещение объектов обслуживания низового уровня и (ограниченно) других видов деятельности.

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

- малоэтажные жилые дома не ниже 3-х этажей;

- многоквартирные дома в 3 - 6 этажей;

- аптеки;

- архивы, библиотеки, информационные центры;

- бани;

- отделения полиции;

- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;

- индивидуальное обслуживание клиентов в отдельно стоящем здании площадью застройки не более 300 кв. м;

- кафе, закусочные, столовые (с ограниченным ассортиментом алкогольных напитков) в отдельно стоящем здании площадью застройки не более 250 кв. м;

- музеи, выставочные залы;

-магазины товаров первой необходимости в отдельно стоящем здании площадью застройки не более 200 кв. м;

- объекты, связанные с отправлением культа;

- парки, скверы, бульвары;

- поликлиники, пункты первой медицинской помощи;

- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;

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

- спортивные площадки;

- школы начальные и средние.

- кафе, закусочные, столовые (без или с ограниченным ассортиментом алкогольных напитков) на 1-м этаже многоквартирного дома при условии, что общая площадь заведения не превышает 250 кв. м, а здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 20 м;

- кафе, закусочные, столовые (без или с ограниченным ассортиментом алкогольных напитков) в одноэтажной пристройке к многоквартирному дому при условии, что общая площадь магазина не превышает 300 кв. м, а здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 20 м с отступом от красной линии не менее 3 м;

- салоны сотовой связи, фотосалоны, пункты продажи сотовых телефонов и приёма платежей,

- больницы, госпитали общего типа,

- станции скорой помощи,- противопожарное оборудование (гидранты, резервуары и т.д.);

- площадки для сбора мусора;

- поликлиника на 1-м этаже многоквартирного дома при условии, что общая площадь заведения не превышает 600 кв. м, а здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 20 м с отступом от красной линии не менее 3 м;

- поликлиника в одноэтажной пристройке к многоквартирному дому при условии, что общая площадь заведения не превышает 400 кв. м, а здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 20 м с отступом от красной линии не менее 3 м;

- магазин товаров первой необходимости на 1-м этаже многоквартирного дома при условии, что общая площадь заведения не превышает 200 кв. м, а здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 20 м с отступом от красной линии не менее 3 м;

- магазин товаров первой необходимости в одноэтажной пристройке к многоквартирному дому при условии, что общая площадь магазина не превышает 200 кв. м, а здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 20 м;

-ведение личного подсобного хозяйства.

-для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства.

**Вспомогательные виды разрешенного использования, сопутствующие основным и условно разрешенным видам использования:**

- индивидуальное обслуживание клиентов на 1-м этаже многоквартирного дома при условии, что общая площадь заведения не превышает 250 кв. м;

- индивидуальное обслуживание клиентов в одноэтажной пристройке к многоквартирному дому при условии, что общая площадь заведения не превышает 200 кв. м;

-Котельные

-автомобильные стоянки

-водонапорные башни

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

- авторемонтные мастерские, мойки автомобилей;

- больницы, госпитали общего типа;

- гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов;

- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

- клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;

- отделения, участковые пункты полиции;

- некапитальные объекты бытового обслуживания населения с ограничением по времени работы;

- общественные туалеты площадью не более 80 кв. м;

- парковки;

- спортзалы, залы рекреации, теннисные корты;

- станции скорой помощи;

- рестораны, бары (с предложением алкогольных напитков)

- торговые центры, выставки товаров в зданиях общей площадью не более 400 кв. м на участках не более 600 кв. м.;

- сблокированные гаражные боксы.

**Предельные параметры земельных участков:**

**1.** Площадь земельного участка при условии ведения личного подсобного хозяйства: от 200 до 5000 кв. м.

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

Предельные параметры разрешенного строительства в пределах земельного участка:

3. Коэффициент использования территории: при уплотнении застройки - 1,04; в проектируемой застройке - 1,54.

4. Максимальная высота строений:

- для жилых зданий количество надземных этажей - 3 - 6; высота от уровня земли до верха кровли - не более 30 м; как исключение: шпили, башни, флагштоки - без ограничения.

5. Требования к ограждению земельных участков:

- ограждение земельного участка, входящего в общее имущество многоквартирного дома разрешается только по процедурам специальных согласований, проводимых в установленном порядке (посредством публичных слушаний), при этом со стороны улиц характер ограждения и его высота определяются градостроительным планом земельного участка и эстетическими требованиями;

- со стороны смежных земельных участков ограждение должно быть сетчатым или решетчатым высотой не более двух метров.

6. В объектах, сочетающих различные виды использования, нежилые виды использования должны располагаться на первых этажах, под помещениями жилого назначения и обеспечиваться отдельным входом.

7. Нормы парковки многоквартирного дома: 60% от жилых единиц.

8. Предприятия обслуживания, относящиеся к "условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства", размещаются в первых этажах, выходящих на улицы многоквартирных жилых домов, или пристраиваются к ним при условии, что входы для посетителей предприятий обслуживания размещаются со стороны улицы и для автостоянок достаточно мест.

**ОДЗ. Общественно-деловые зоны.**

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

 **Основные виды разрешенного использования:**

Зона общественно-делового назначения выделена для обеспечения правовых условий формирования местных (локальных) центров, районов и полосных центров вдоль улиц с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.

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

- административные здания, общественные организации, общественное управление, суды, конторы различных организаций, фирм, компаний;;

- банки, биржи, страховые компании;

- офисы, конторы;

- отдельно стоящие жилые дома на одну семью с приусадебными участками;

- сблокированные жилые дома на одну семью с приусадебными участками;

- сблокированные жилые дома на одну семью без приусадебных участков;

- многоквартирные жилые дома;

- аптеки;

- административные здания, офисы,

- архивы, библиотеки, информационные центры;

- банки, отделения банков;

- бильярдные;

- выставочные залы, музеи;

- высшие и средние учебные заведения;

- гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов;

- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;

- здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на первых этажах объектов делового, культурного, обслуживающего назначения высотой не более 9 этажей;

- издательства и редакционные офисы;

- компьютерные центры, интернет-кафе;

- клубы, центры общения и досуговых занятий (для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых) многоцелевого и специализированного назначения, танцзалы, дискотеки;

- кинотеатры, видеосалоны;

- магазины, торговые комплексы, открытые мини-рынки до 600 кв. м;

- многоквартирные жилые дома в 4 - 5 этажей;

- научные, проектные и конструкторские организации, за исключением лабораторий биологического профиля или индустриальных технологий;

- отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции, междугородние переговорные пункты;

- участковые пункты полиции;

- предприятия общественного питания (рестораны, столовые, кафе, закусочные, бары);

- поликлиники, консультативные поликлиники;

- пункты оказания первой медицинской помощи;

- пошивочные ателье, мастерские по ремонту обуви, часов, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские, косметические салоны и другие объекты обслуживания;

- приемные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;

- рекламные агентства;

- спортивные клубы, спортивные залы и площадки, спортивные комплексы (при размещении на земельных участках, соразмерных целому кварталу, выделять в специальную зону);

- суды и юридические конторы;

- транспортные агентства по продаже авиа - и железнодорожных билетов и предоставлению авиа - и прочих сервисных услуг;

- фирмы по предоставлению услуг сотовой, пейджинговой и иной связи;

- фотосалоны;

- центры медицинской консультации населения;

-центры по предоставлению полиграфических услуг (ксерокопии, тиражирование, ламинирование, брошюровка и пр.)

- школы начальные и средние;

- юридические учреждения: нотариальные и адвокатские конторы, юридические консультации.

- временные объекты торгового назначения и бытового обслуживания населения;

**Вспомогательные виды разрешенного использования, сопутствующие основным и условно разрешенным видам использования:**

- открытое или встроенное место парковки легковых автомобилей на каждые 30 кв. м общей площади зданий общественного назначения;

- объекты пожарной охраны и безопасности;

- коммерческие гаражи подземные или надземные в зданиях общей площадью более 400 кв. м, на участках площадью более 500 кв. м.

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

- автозаправочные станции;

- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;

- АТС, небольшие котельные, КНС, РП, ТП, ГРП;

- больницы, госпитали общего типа;

- гаражи, встроенные в жилые дома, жилые дома разных типов (квартирные, блокированные с малыми участками);

- многоквартирные жилые дома более 6 этажей;

- отделения полиции;

- общественные туалеты площадью не более 80 кв. м;

- общежития, связанные с производством и образованием;

- рынки открытые и закрытые;

- площадки для выгула собак;

- станции скорой помощи;

- универсальные спортивные и развлекательные комплексы;

- стоянки для автомобильного транспорта.

**Предельные параметры земельных участков:**

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

Предельные параметры разрешенного строительства в пределах земельного участка:

1. Минимальные размеры отступов от границ земельных участков определяются проектами планировки или техническими нормативами (за исключением случаев, когда отсутствует градостроительная документация или действие технических нормативов не распространяется на данный земельный участок).

2. Для жилых домов, выходящих на магистральные улицы, количество жилых помещений не более 10% площади первого этажа дома.

3. Высота зданий: для всех основных строений количество наземных этажей до 12 с возможным использованием мансардных этажей; высота от уровня земли до верха кровли - не более 44 м; как исключение: шпили, башни, флагштоки без ограничения.

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

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

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

- административные здания, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний, банки;

- архивы, информационные центры, справочные бюро;

- гостиницы, центры обслуживания туристов;

- дворец бракосочетаний;

- дома быта;

- здания высших учебных заведений;

- аптеки;

- здания научно-исследовательских учреждений, консультативных фирм;

- здания и сооружения спортивного назначения, спортклубы;

- издательства и редакционные офисы;

- консульские представительства;

- кинотеатры, интернет-кафе;

- клубы (дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения;

- компьютерные центры;

- АТС, небольшие котельные, КНС, РП, ТП, ГРП;

- консультативные поликлиники, центры психологической реабилитации населения и т.д.;

- магазины, торговые комплексы, торговые дома;

- музеи, выставочные залы, картинные и художественные галереи, художественные салоны;

- многоквартирные дома в 4 - 5 этажей;

- коммунальные предприятия;

- отделения, участковые пункты полиции;

- отделения связи, почтовые отделения, междугородние переговорные пункты;

- предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны);

- пункты оказания первой медицинской помощи;

- поликлиники;

- приемные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;

- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, парикмахерские и другие объекты обслуживания;

- рекламные агентства;

- суды, нотариальные конторы, прочие юридические учреждения;

- туристические агентства;

- транспортные агентства по сервисному обслуживанию населения: кассы по продаже билетов, менеджерские услуги и т.д.;

- театры, концертные залы;

- телевизионные и радиостудии;

- танцзалы, дискотеки;

- универсальные спортивные и развлекательные комплексы;

- фирмы по предоставлению услуг сотовой, пейджинговой и иной связи;

- фотосалоны;

- центры по предоставлению полиграфических услуг (ксерокопии, ламинирование, брошюровка и пр.);

- ярмарки, выставки товаров;

- объекты, связанные с отправлением культа.

**Вспомогательные виды разрешенного использования, сопутствующие основным и условно разрешенным видам использования:**

- подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки;

- парковки.

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

- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;

- жилищно-эксплуатационные организации и аварийно-диспетчерские службы;

- здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением в нижних этажах объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования;

- общественные туалеты площадью не более 80 кв. м;

- объекты пожарной охраны и безопасности;

- общежития;

- некапитальные объекты торгового назначения и бытового обслуживания населения;

- стоянки для автомобильного транспорта.

**Предельные параметры земельных участков:**

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

Предельные параметры разрешенного строительства в пределах земельного участка:

1. Минимальные размеры отступов от границ земельных участков определяются проектами планировки или техническими нормативами (за исключением случаев, когда отсутствует градостроительная документация или действие технических нормативов не распространяется на данный земельный участок).

2. Для жилых домов, выходящих на магистральные улицы, количество жилых помещений - не более 10% площади первого этажа дома.

3. Коэффициент использования территории: для жилых кварталов - не более 1,5 для каждого земельного участка.

**Производственные функциональные зоны**

**ПЗ.301. Зоны производственных объектов**

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

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

- аптеки;

- административные здания, офисы, конторы;

- авторемонтные мастерские;

- автобусные и троллейбусные парки;

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

- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;

- коммунально-складские и производственные предприятия различного профиля;

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

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

- объекты складского назначения различного профиля;

- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;

- отделения, участковые пункты полиции;

- объекты пожарной охраны и безопасности; общественные туалеты площадью не более 80 кв. м;

- парки, скверы;

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

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

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

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

- промышленные предприятия и коммунально-складские объекты;

- пожарные части;

- пункты первой медицинской помощи;

- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;

- теплицы;

- станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;

- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения.

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

- автозаправочные станции, автосервис;

- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

- ветеринарные приемные пункты;

- магазины, торговые центры;

- некапитальные объекты торгового назначения и бытового обслуживания;

- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;

- объекты военного назначения;

- отдельно стоящие объекты полиции, военкоматов, ГО и ЧС и т.д.;

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

- рынки открытые и закрытые;

- станции скорой помощи;

- тюрьмы;

- универсальные спортивные и развлекательные комплексы.

**Предельные параметры земельных участков:**

1. Размеры земельных участков под зданиями и сооружениями производственного и иного назначения определяются проектом межевания на основе проекта планировки в соответствии с действующими нормативами.

Предельные параметры разрешенного строительства в пределах земельного участка:

1. Минимальные размеры отступов от границ земельных участков определяются проектами планировки или техническими нормативами (за исключением случаев, когда отсутствует градостроительная документация или действие технических нормативов не распространяется на данный земельный участок).

**ПЗ. 302. Зона защитного озеленения производственных объектов.**

**Основные виды разрешенного использования:**

- озеленение специального назначения,

- спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий,

- парки, скверы;

- лесопарки, иные зеленые насаждения;

- благоустройство территории, возведение и установка малых архитектурных форм, размещение малых архитектурных форм культового значения (фонтаны и иные малые архитектурные формы, поклонные кресты, газоны, клумбы, коммунальное оборудование, произведения монументально-декоративного искусства и т.п.);

- обустройство набережных, берегоукрепление;

- общественные туалеты;

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

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

**ИТ. ЗОНЫ АВТОМОБИЛЬНОГО ТРАНСПОРТА И ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ**

**ИТ.401 Зона автомобильного транспорта и инженерной инфраструктуры**

**Основные виды разрешенного использования:**

административные и бытовые здания;

трамвайные, автобусные, троллейбусные парки;

парки грузового автомобильного транспорта;

таксопарки;

железнодорожные вокзалы, железнодорожные станции и иные объекты железнодорожного транспорта;

автодорожные вокзалы, автостанции и иные объекты автомобильного транспорта;

порты, причалы, портовые сооружения и иные объекты водного транспорта;

аэропорты;

авторемонтные и другие предприятия по обслуживанию транспортных средств;

автозаправочные станции;

пожарные депо;

объекты инженерной и коммунальной инфраструктуры;

объекты гражданской обороны (убежища, противорадиационные укрытия и т.п.);

обустройство набережных, берегоукрепление;

парки, скверы, бульвары;

объекты промышленного и складского назначения, общежития для рабочего персонала;

платежные терминалы, банкоматы;

посты полиции;

аптеки;

пункты первой медицинской помощи;

гидротехнические сооружения;

авиаремонтные и другие предприятия по обслуживанию авиационных средств;

авиационные парки;

объекты научных организаций;

объекты государственных академий наук;

специализированные технические средства оповещения и информации;

сети инженерно-технического обеспечения;

транспортные развязки;

линейные объекты;

культовые здания и сооружения;

дорожные сооружения, являющиеся технологической частью автомобильной дороги, - защитные дорожные сооружения, искусственные дорожные сооружения, производственные объекты автомобильной дороги, элементы обустройства автомобильной дороги;

автостоянки, гаражи;

объекты оптовой торговли площадью не более 350 кв. м;

объекты розничной торговли площадью не более 150 кв. м;

кафе, столовые;

киоски по распространению периодических печатных изданий (газеты, журналы, альманахи, бюллетени и иные издания).

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

подъездные пути (площадки), площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;

санитарно-защитные зоны;

благоустройство территории (фонтаны и иные малые архитектурные формы, газоны, клумбы, коммунальное оборудование, произведения монументально-декоративного искусства и т.п.);

защитные инженерные сооружения;

летние (сезонные) кафе;

площадки для сбора мусора;

иные строения и сооружения вспомогательного использования, предназначенные для обслуживания основного здания или строений

**Условно разрешенные виды использования:**

объекты почтовой связи - почтамты, отделения перевозки почты, почтовые обменные пункты, отделения почтовой связи, пункты почтовой связи и другие;

культовые здания и сооружения;

объекты оптовой торговли площадью более 350 кв. м;

объекты розничной торговли площадью более 150 кв. м;

рестораны, бары;

рынки;

ремонтные мастерские и мастерские технического обслуживания;

химчистки, прачечные;

объекты технического обслуживания и ремонта транспортных средств, машин и оборудования;

фотоателье, фотолаборатории;

общественные бани;

парикмахерские;

объекты проката;

объекты по оказанию обрядовых услуг (свадеб и юбилеев);

объекты банковской и страховой деятельности;

ветеринарные лечебницы;

иные объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения в соответствии с Общероссийским классификатором услуг населению.

Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных строениях с изолированными от жилых зданий или их частей входами.

Предприятия по оказанию услуг и обслуживанию населения могут также размещаться с учетом следующих условий:

обустройство входа в виде крыльца или лестницы;

обустройство входа и временной стоянки автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику;

оборудования площадок для остановки автомобилей;

соблюдения норм благоустройства, установленных соответствующими муниципальными правовыми актами.

**Предельные параметры разрешенного строительства:**

1) минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов - 5 метров;

2) высота ограждения земельных участков должна быть не более 2,5 метра. Проветривание убрал

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 градостроительные и строительные нормы и Правила.

Допускается уменьшение минимальных нормативных противопожарных и санитарно-эпидемиологических разрывов между зданиями, строениями и сооружениями, расположенными на соседних земельных участках, при наличии письменного согласия правообладателей соседних земельных участков, подпись которых должна быть удостоверена нотариально и положительного заключения органов, осуществляющих пожарный и санитарно-эпидемиологический контроль.

Допускается блокировка зданий, строений и сооружений, расположенных на соседних земельных участках по взаимному письменному согласию правообладателей соседних земельных участков, подпись которых должна быть удостоверена нотариально.

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

**АЗ. 501. Зона акваторий.**

Использование данной территории осуществляется в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации

**ЛЗ 601. Зона лесного фонда.**

 Использование данной территории осуществляется в соответствии с лесным кодексом Российской Федерации

 **РЗ.701. Зона рекреации**

**Основные виды разрешенного использования:**

парки, скверы;

лесопарки, иные зеленые насаждения;

благоустройство территории, возведение и установка малых архитектурных форм, размещение малых архитектурных форм культового значения (фонтаны и иные малые архитектурные формы, поклонные кресты, газоны, клумбы, коммунальное оборудование, произведения монументально-декоративного искусства и т.п.);

обустройство набережных, берегоукрепление;

спортивные объекты (спортзалы, универсальные спортивные и физкультурно-оздоровительные комплексы, велотреки, спортплощадки, стадионы и т.п.);

общественные туалеты;

объекты инженерного обеспечения городского значения (объекты сотовой связи, объекты водо-, газо-, электроснабжения и т.п.);

автостоянки;

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

подъездные пути (площадки);

вспомогательные строения и сооружения для обслуживания территорий, предназначенных для отдыха, туризма, занятий спортом.

**Условно разрешенные виды использования:**

гостевые дома, центры обслуживания туристов, мотели;

Запрещается размещение объектов, вредных для здоровья населения (магазинов стройматериалов, москательно-химических товаров и т.п.).

Кафе

Магазины площадью не более 150 кв.м.

**Предельные параметры разрешенного строительства:**

1. минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов - 5 метров.

Минимальный процент озеленения ценными породами деревьев – 50 процентов.

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 градостроительные и строительные нормы .

**СХЗ. 801. Зоны сельскохозяйственного использования**

**Зона сельскохозяйственного использования** СХЗ-801 предназначена для выращивания сельхозпродукции открытым способом и выделена для обеспечения правовых условий сохранения сельскохозяйственных угодий, предотвращения их занятия другими видами деятельности при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости:

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

- водоемы;

- животноводческие фермы;

- луга, пастбища;

- сельскохозяйственные угодья (пашни, сады, огороды);

- лесозащитные полосы;

- поля и участки для выращивания сельхозпродукции;

- личные подсобные хозяйства.

- сельскохозяйственные предприятия;

- опытно-производственные хозяйства;

- теплицы, парники;

- учебные, учебно-опытные и учебно-производственные хозяйства;

- научно-исследовательские учреждения;

- образовательные учреждения для сельскохозяйственного производства;

- перерабатывающие предприятия;

- замкнутые водоемы;

-склады;

 -инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации (объекты электро-, водо-, газоснабжения, водоотведения, телефонизации и т.д.).

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- инженерные, транспортные и иные вспомогательные сооружения и устройства для нужд сельского хозяйства.

**Условно разрешенные виды использования:**

- карьеры.

**СХЗ. 802. Земли сельскохозяйственного производства.**

**Основные виды разрешенного использования:**

- сельскохозяйственные предприятия;

- опытно-производственные хозяйства;

- теплицы, парники;

- учебные, учебно-опытные и учебно-производственные хозяйства;

- научно-исследовательские учреждения;

- образовательные учреждения для сельскохозяйственного производства;

- перерабатывающие предприятия;

- сельскохозяйственные угодья (пашни, сады, огороды);

- замкнутые водоемы;

-склады;

 -инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации (объекты электро-, водо-, газоснабжения, водоотведения, телефонизации и т.д.).

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- инженерные, транспортные и иные вспомогательные сооружения и устройства для нужд сельского хозяйства.

**Условно разрешенные виды использования:**

- карьеры.

**СНЗ. 901. Зоны специального назначения.**

**Зоны специального назначения** выделены для обеспечения правовых условий использования участков кладбищ. Размещение зданий и сооружений разрешается с эксплуатацией источников водоснабжения и очистных сооружений в соответствии с приведенным ниже списком только после получения специальных согласований посредством публичных слушаний.

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

- административные здания, связанные с обслуживанием объектов;

- действующие кладбища;

- кладбища, закрытые на период консервации;

- мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;

- магазины по продаже ритуальных принадлежностей;

- объекты, связанные с отправлением культа;

- парковки.

**Вспомогательные виды разрешенного использования, сопутствующие основным и условно разрешенным видам использования:**

- объекты пожарной охраны и безопасности;

- общественные туалеты площадью не более 80 кв. м;

- хозяйственные корпуса.

**ЗП Зона подтопления.**

Указанная зона выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в разных функциональных зонах.

Запрещено строительство (реконструкция) жилых домов и иных объектов капитального строительства в зонах подверженных паводкам без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия паводковых вод.

**АПЗ Зона подлета**

**Зона с особыми условиями использования территории (приаэродромная территория радиусом 30 км от контрольной точки аэродрома)**

Ограничения в использовании территории:

1. В пределах границ района аэродрома (вертодрома, посадочной площадки) запрещается строительство без согласования старшего авиационного начальника аэродрома (вертодрома, посадочной площадки):

а) объектов высотой 50 м и более относительно уровня аэродрома\*;

б) линий связи и электропередачи, а также других источников радио- и электромагнитных излучений, которые могут создавать помехи для работы радиотехнических средств;

в) взрывоопасных объектов;

г) факельных устройств для аварийного сжигания сбрасываемых газов высотой 50 м и более относительно уровня аэродрома\* (с учетом возможной высоты выброса пламени);

д) промышленных и иных предприятий и сооружений, деятельность которых может привести к ухудшению видимости в районе аэродрома (вертодрома).

2. Строительство и размещение объектов вне района аэродрома (вертодрома), если их истинная высота превышает 50 м, согласовываются с территориальным органом Федерального агентства воздушного транспорта\*.

\*высота аэродрома над уровнем моря – 33,9 м.

**Зона с особыми условиями использования территории (приаэродромная территория радиусом 15 км от контрольной точки аэродрома и в полосах воздушных подходов на удалении до 30 км)**

Ограничения в использовании территории:

1. В пределах границ района аэродрома (вертодрома, посадочной площадки) запрещается строительство без согласования старшего авиационного начальника аэродрома (вертодрома, посадочной площадки):

а) объектов высотой 50 м и более относительно уровня аэродрома\*;

б) линий связи и электропередачи, а также других источников радио- и электромагнитных излучений, которые могут создавать помехи для работы радиотехнических средств;

в) взрывоопасных объектов;

г) факельных устройств для аварийного сжигания сбрасываемых газов высотой 50 м и более относительно уровня аэродрома\* (с учетом возможной высоты выброса пламени);

д) промышленных и иных предприятий и сооружений, деятельность которых может привести к ухудшению видимости в районе аэродрома (вертодрома).

2. Строительство и размещение объектов вне района аэродрома (вертодрома), если их истинная высота превышает 50 м, согласовываются с территориальным органом Федерального агентства воздушного транспорта\*.

3. Запрещается размещать в полосах воздушных подходов на удалении до 30 км, а вне полос воздушных подходов - до 15 км от контрольной точки аэродрома объекты выбросов (размещения) отходов, животноводческие фермы, скотобойни и другие объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

\*высота аэродрома над уровнем моря – 33,9 м.