

РАЗДЕЛ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

ГЛАВА 18. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И В ЧАСТИ ПРЕДЕЛЬНЫХ РАЗМЕРОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫХ РАЗМЕРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

18.1 Жилые зоны

18.1.1 «Ж-1» - зона для застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами 1-3 этажа с приусадебными участками.

Зона «Ж-1» выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из индивидуальных и блокированных жилых домов с земельными участками, с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

Таблица 6 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны «Ж-1»

Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования
1. Индивидуальные жилые дома с земельными участками площадью 600-1500 кв.м	1. Индивидуальные гаражи на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля; встроенный в жилой дом гараж на 1-2 легковых автомобиля	1. Разрешенные по «Праву застройки» виды использования, имеющие параметры более и менее указанных в требованиях к застройке
2. Блокированные дома с участками 400-600 кв.м	2. Индивидуальная баня	2. Гостиницы
3. Медпункты	3. Теплица, оранжерея	3. Детские дошкольные учреждения
4. Объект инженерной защиты населения от ЧС	4. Хозяйственные постройки; надворный туалет	4. Школы начальные, средние, общеобразовательные и специализированные; лицеи, гимназии, колледжи
	5. Устройства и строения для содержания мелкого домашнего скота и птицы	5. Школы-интернаты
	6. Скважина для забора воды; индивидуальный колодец	6. Детская школа искусств; музыкальная школа; художественная школа; станция юных техников (натуралистов, туристов), ДЮСШ
	7. Сады, огороды, палисадники	7. Поликлиники; амбулатории; медпункты, ФАПы; аптеки; стоматологические кабинеты
	8. Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары для хранения воды, противопожарные водоемы)	8. Раздаточный пункт молочной кухни
	9. Площадки для мусоросборников	9. Административно-управленческие и общественные объекты, организации районного и локального уровней
	10. Детские площадки, площадки для отдыха с элементами озеленения	10. Офисы

Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования
	11. Площадки для выгула собак с элементами озеленения	11. Пансионаты
	12. Открытые автостоянки для кратковременного хранения индивидуальных легковых автомобилей	12. Центры социального обслуживания; детские дома, дома для престарелых; дома-интернаты для взрослых с физическими нарушениями; социально-реабилитационный центр
	13. Автомобильные проезды и подъезды, оборудованные пешеходные пути, обслуживающие соответствующие участки	13. Спортивно-оздоровительные комплексы; спортивные площадки, спортивные залы
	14. Центральный тепловой пункт, трансформаторная подстанция	14. Дома культуры
		15. Библиотеки; информационные центры, архивы
		16. Мечети, часовни, церкви, религиозные объединения
		17. Магазины торговой площадью до 100 кв.м, без специализированных магазинов строительных материалов, магазинов с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов
		18. Приемные пункты прачечной и химчистки, бани
		19. Ателье, мастерские (в том числе во временных объектах) и салоны бытовых услуг; косметические салоны, парикмахерские
		20. Предприятия общественного питания, с количеством посадочных мест до 50
		21. Почтовые отделения, АТС
		22. Жилищно-эксплуатационные участки
		23. Отделения полиции и пункты охраны порядка
		24. Автозаправочные станции
		25. Бюро похоронного обслуживания
		26. Небольшие котельные, канализационная насосная станция, газораспределительный пункт, распределительная подстанция

Предельные размеры земельных участков:

1. Минимальная площадь участка индивидуального жилого дома — 800 кв.м.
2. Минимальная площадь участка под индивидуальной секцией блокированного жилого дома — 400 кв.м.
3. Минимальная рекомендуемая ширина участка по уличному фронту — 15 м, минимальная рекомендуемая длина (глубина) участка— 30 м.

4. Минимальные и максимальные параметры земельных участков объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения определяются проектом планировки, проектом межевания согласно техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу — нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Максимальный процент застройки земельного участка:
 - под индивидуальный жилой дом — 20%
 - под индивидуальной секцией блокированного жилого дома — 60%.
2. Расстояние от индивидуальных жилых домов, блокированных жилых домов:
 - от границ земельного участка со стороны красной линии улиц — не менее 5 м;
 - от границ земельного участка со стороны красной линии проездов — не менее 3 м;
 - от остальных границ земельного участка — не менее 1 м.
3. Расстояние от хозяйственных построек и автостоянок закрытого типа до красных линий улиц и проездов - не менее 5 м.
4. Противопожарные требования следует принимать в соответствии с главой 15 «Требования пожарной безопасности при градостроительной деятельности» раздела II «Требования пожарной безопасности при проектировании, строительстве и эксплуатации поселений и городских округов» Технического регламента о требованиях пожарной безопасности (Федеральный закон от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ).
5. До границы соседнего приквартирного участка расстояния по санитарно-бытовым и зооветеринарным требованиям должны быть не менее: от усадебного, одно-двухквартирного дома — 3 м; от постройки для содержания скота и птицы — 4 м; от других построек (бани, автостоянки и др.) - 1 м; от стволов высокорослых деревьев — 4 м; среднерослых — 2 м; от кустарника — 1 м.
6. Предельное количество этажей индивидуального жилого дома, блокированного жилого дома — 3.
7. На приквартирных земельных участках содержание скота и птицы допускается лишь в районах усадебной застройки с размером участка не менее 0,1 га.
8. Минимальные расстояния от помещений (сооружений) для содержания и разведения животных до объектов жилой застройки определяются по таблице 6.

Таблица 7 Минимальные расстояния от помещений (сооружений) для содержания и разведения животных до объектов жилой застройки

Нормативный разрыв	Поголовье (шт.), не более						
	свиньи	коровы, бычки	овцы, козы	кролики - матки	птица	лошади	нутрии, песцы
10 м	5	5	10	10	30	5	5
20 м	8	8	15	20	45	8	8
30 м	10	10	20	30	60	10	10
40 м	15	15	25	40	75	15	15

9. Группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая; площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 кв.м.
10. Высота хозяйственных и вспомогательных строений и сооружений — не более 6 м.
11. Предельное количество этажей хозяйственных и вспомогательных строений и сооружений — 1.
12. Расстояние от одиночных или двойных сараев для скота и птицы до окон жилых помещений дома — не менее 15 м.
13. Максимальная высота ограждения земельных участков - 1,8 м.

18.1.2 «Ж-2» - зона для застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами в зоне действия ограничений

Зона «Ж-2» выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из индивидуальных и блокированных жилых домов, расположенных в санитарно-защитных зонах.

Таблица 8 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны «Ж-2»

Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования
1. Гостиницы	1. Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары для хранения воды, противопожарные водоемы)	1. Разрешенные по «Праву застройки» виды использования, имеющие параметры более и менее указанных в требованиях к застройке
2. Учреждения среднего специального и высшего образования, учебные центры	2. Площадки для мусоросборников	2. Блокированные и индивидуальные жилые дома с участками площадью 400-1500 кв.м
3. Поликлиники; амбулатории; аптеки; медпункты, ФАПы; стоматологические кабинеты	3. Площадки для выгула собак с элементами озеленения	3. Детские дошкольные учреждения
4. Административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации районного и локального уровней	4. Открытые автостоянки для кратковременного хранения индивидуальных легковых автомобилей	4. Школы начальные, средние, общеобразовательные и специализированные; лицеи, гимназии, колледжи
5. Офисы	5. Автомобильные проезды и подъезды, оборудованные пешеходные пути, обслуживающие соответствующие участки	5. Школы-интернаты
6. Банки, биржи, страховые компании	6. Трансформаторная подстанция; котельные, канализационная насосная станция, газораспределительный пункт, распределительная подстанция	6. Детская школа искусств; музыкальная школа; художественная школа; станция юных техников (натуралистов, туристов), ДЮСШ
7. Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации	7. Общественные туалеты	7. Детские площадки, площадки для отдыха с элементами озеленения
8. Спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа	8. Парки, скверы, бульвары	8. Теплицы, оранжереи
9. Архивы, информационные центры	9. Озеленение специального назначения	9. Индивидуальная баня
10. Выставочные залы и комплексы	10. Гаражи для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей	10. Хозяйственные постройки, надворный туалет
11. Мечети, церкви, часовни, религиозные объединения	11. Автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей	11. Индивидуальные гаражи на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля; встроенный в жилой дом гараж на 1-2 легковых автомобиля

Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования
12. Магазины и торговые центры; рынки		
13. Общественные бани, банно-оздоровительные комплексы; приемные пункты прачечной и химчистки		
14. Ателье, мастерские (в том числе во временных объектах) и салоны бытовых услуг; косметические салоны, парикмахерские		
15. Предприятия общественного питания		
16. АТС, почтовые отделения		
17. Жилищно-эксплуатационные участки		
18. Отделения полиции и пункты охраны порядка		
19. Пожарные депо		
20. УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты		
21. АЗС; автосервисные предприятия; мойки		
22. Сооружения и коммуникации связи, инженерного оборудования		
23. Бюро похоронного обслуживания		
24. Объект инженерной защиты населения от ЧС		

Предельные размеры земельных участков:

1. Минимальная площадь участка индивидуального жилого дома — 800 кв.м.
2. Минимальная площадь участка под индивидуальной секцией блокированного жилого дома — 400 кв.м.
3. Минимальная рекомендуемая ширина участка по уличному фронту — 15 м, минимальная рекомендуемая длина (глубина) участка — 30 м.
4. Минимальные и максимальные параметры земельных участков объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения определяются проектом планировки, проектом межевания согласно техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу — нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Максимальный процент застройки земельного участка:
 - под индивидуальный жилой дом — 20%
 - под индивидуальной секцией блокированного жилого дома — 60%.
2. Расстояние от индивидуальных жилых домов, блокированных жилых домов:
 - от границ земельного участка со стороны красной линии улиц — не менее 5 м;
 - от границ земельного участка со стороны красной линии проездов — не менее 3 м;

- от остальных границ земельного участка — не менее 1 м;
- 3. Расстояние от хозяйственных построек и автостоянок закрытого типа до красных линий улиц и проездов - не менее 5 м.
- 4. Противопожарные требования следует принимать в соответствии с главой 15 «Требования пожарной безопасности при градостроительной деятельности» раздела II «Требования пожарной безопасности при проектировании, строительстве и эксплуатации поселений и городских округов» Технического регламента о требованиях пожарной безопасности (Федеральный закон от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ).
- 5. До границы соседнего приквартирного участка расстояния по санитарно-бытовым и зооветеринарным требованиям должны быть не менее: от усадебного, одно-двухквартирного дома — 3 м; от постройки для содержания скота и птицы — 4 м; от других построек (бани, автостоянки и др.) - 1 м; от стволов высокорослых деревьев — 4 м; среднерослых — 2 м; от кустарника — 1 м.
- 6. Предельное количество этажей индивидуального жилого дома, блокированного жилого дома — 3.
- 7. На приквартирных земельных участках содержание скота и птицы допускается лишь в районах усадебной застройки с размером участка не менее 0,1 га.
- 8. Минимальные расстояния от помещений (сооружений) для содержания и разведения животных до объектов жилой застройки определяются по таблице 7.
- 9. Группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая; площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 кв.м.
- 10. Высота хозяйственных и вспомогательных строений и сооружений — не более 6 м.
- 11. Предельное количество этажей хозяйственных и вспомогательных строений и сооружений — 1.
- 12. Расстояние от одиночных или двойных сараев для скота и птицы до окон жилых помещений дома — не менее 15 м.
- 13. Максимальная высота ограждения земельных участков - 1,8 м.

18.1.3 «Ж-3» - зона для застройки многоквартирными 2-4-этажными жилыми домами

Зона «Ж-3» выделена для формирования жилых районов с размещением многоквартирных 2-4 этажных жилых домов, с минимально разрешенным набором услуг местного значения. Разрешено размещение объектов обслуживания низового уровня и (ограниченно) других видов деятельности, скверов.

Таблица 9 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны «Ж-3»

Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования
1. Многоквартирные 2-4-этажные жилые дома	1. Гаражи индивидуальных легковых автомобилей (подземные, полуподземные, встроенные)	1. Разрешенные по «Праву застройки» виды использования, нарушающие параметры, указанные в требованиях к застройке
2. Блокированные дома с участками 400-600 кв.м	2. Открытые автостоянки для кратковременного хранения индивидуальных легковых автомобилей	2. Индивидуальные жилые дома с участками до 1200 кв.м
3. Детские дошкольные учреждения	3. Детские площадки, площадки для отдыха с элементами озеленения	3. Индивидуальные гаражи на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля; встроенный в жилой дом гараж на 1-2 легковых автомобиля

Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования
4. Школы начальные, средние, общеобразовательные и специализированные; лицеи, гимназии, колледжи;	4. Площадки для мусоросборников	4. Многоквартирные дома высотой 5 этажей
5. Школы-интернаты	5. Площадки для выгула собак с элементами озеленения	5. Гостиницы
6. Детская школа искусств; музыкальная школа; художественная школа; станция юных техников (натуралистов, туристов)	6. Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары для хранения воды, противопожарные водоемы)	6. Общежития
7. Аптеки; раздаточная молочная кухня; медпункты; пункт оказания первой медпомощи (ФАП); стоматологические кабинеты	7. Автомобильные проезды и подъезды, оборудованные пешеходные пути, обслуживающие соответствующие участки	7. Хозяйственные постройки
8. Спортивные площадки	8. Трансформаторная подстанция; небольшие котельные, канализационная насосная станция, газораспределительный пункт, распределительная подстанция	8. Огороды
9. Библиотеки; архивы, информационные центры		9. Поликлиники, амбулатории
10. Ателье, мастерские (в том числе во временных объектах) и салоны бытовых услуг; косметические салоны, парикмахерские		10. Больницы; клиники общего профиля
11. Приемный пункт прачечной и химчистки		11. Спортивные залы; ДЮСШ
12. Магазины торговой площадью до 100 кв.м, кроме специализированных		12. Административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации
13. Почтовые отделения, АТС		13. Судебные и юридические органы
14. Отделения полиции и пункты охраны порядка		14. Банки, биржи, страховые компании
15. Предприятия общественного питания с количеством посадочных мест до 50		15. Офисы
16. Объект инженерной защиты населения от ЧС		16. Центры социального обслуживания; детские дома, дома для престарелых; социально-реабилитационный центр
23. Жилищно-эксплуатационные участки		17. Пансионаты

Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования
		18. Спортивно-оздоровительные комплексы; плавательные бассейны
		19. Мечети, церкви, часовни, религиозные объединения
		20. Магазин торговой площадью до 200 кв.м
		21. Рынки; торгово-выставочные комплексы; временные торговые объекты
		22. Предприятия общественного питания, рассчитанные на большой поток посетителей (количество посадочных мест более 50)
		23. Общественные туалеты
		24. Коллективные овощехранилища и ледники
		25. Здание многофункционального использования, культурно-бытового назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования
		26. Общественные бани, банно-оздоровительные комплексы
		27. Гаражи индивидуальных легковых автомобилей
		28. Автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей

Предельные размеры земельных участков:

1. Минимальная площадь участка многоквартирного жилого дома — 800 кв.м.
2. Минимальная площадь участка под индивидуальной секцией блокированного жилого дома — 400 кв.м.
3. Минимальная рекомендуемая ширина участка — 24 м, минимальная рекомендуемая длина участка — 27 м.
4. Минимальные и максимальные параметры земельных участков объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения определяются проектом планировки, проектом межевания согласно техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу — нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Максимальный процент застройки земельного участка под многоквартирный жилой дом и индивидуальную секцию блокированного жилого дома — 60%.
2. Расстояние от блокированных жилых домов:
 - от границ земельного участка со стороны красной линии улиц — не менее 5 м;
 - от границ земельного участка со стороны красной линии проездов — не менее 3 м;

– от остальных границ земельного участка — не менее 1 м.

3. Отступ от красной линии для всех объектов капитального строительства — в соответствии со сложившейся линией застройки, за исключением многоквартирных жилых домов с квартирами в первых этажах. Отступ от красной линии для жилых домов в районах новой застройки - не менее 5 м.

По красной линии допускается размещать жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения.

4. Дошкольные образовательные учреждения и общеобразовательные учреждения (стены здания) располагаются от красных линий на расстоянии 10 м, от стен жилых домов и от зданий общеобразовательных школ, дошкольных общеобразовательных учреждений и лечебных учреждений — по нормам инсоляции и освещенности.

5. Расстояния между жилыми зданиями, а также между жилыми, общественными и производственными зданиями определяются, исходя из требований безопасности, инсоляции и санитарной защиты в соответствии с требованиями технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу — нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

6. Предельное количество этажей блокированного жилого дома — 3; многоквартирного жилого дома — 4.

18.1.4 «Ж-4» - зона для застройки многоквартирными жилыми домами в зоне действия ограничений

Зона «Ж-4» выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из многоквартирных жилых домов, расположенных в санитарно-защитных зонах. Допускается ограниченный спектр услуг местного значения, некоммерческие коммунальные предприятия.

Таблица 10 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны «Ж-4»

Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования
1. Гостиницы	1. Гаражи индивидуальных легковых автомобилей	1. Разрешенные по «Праву застройки» виды использования, нарушающие параметры, указанные в требованиях к застройке
2. Общежития	2. Открытые автостоянки для кратковременного хранения индивидуальных легковых автомобилей	2. Многоквартирные дома, блокированные дома
3. Поликлиники; аптеки; станции скорой помощи; раздаточная молочная кухня; амбулатории; медпункты; ФАПы; стоматологические кабинеты	3. Площадки для выгула собак с элементами озеленения	3. Детские дошкольные учреждения
4. Офисы	4. Площадки для мусоросборников	4. Школы начальные, средние, общеобразовательные и специализированные; лицеи, гимназии, колледжи

Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования
5. Банки, биржи, страховые компании	5. Автомобильные проезды и подъезды, оборудованные пешеходные пути, обслуживающие соответствующие участки	5. Детская школа искусств; музыкальная школа; художественная школа; станция юных техников (натуралистов, туристов), ДЮСШ
6. Административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации	6. Трансформаторная подстанция; небольшие котельные, канализационная насосная станция, газораспределительный пункт, распределительная подстанция	6. Учреждения среднего специального и высшего образования, учебные центры
7. Судебные и юридические органы	7. Объект пожарной охраны	7. Больницы, клиники общего профиля
8. Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации	8. Парки, скверы, бульвары	8. Стационары специального назначения (психоневрологические, инфекционные, онкологические, туберкулезные)
9. Спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа		9. Пождепо
10. Архивы, информационные центры		10. Центры социального обслуживания; детские дома, дома для престарелых; дома-интернаты для взрослых с физическими нарушениями; социально-реабилитационный центр
11. Магазины; торговые центры; Рынки		11. Стадионы жилых районов; спортивные площадки, ДЮСШ
12. Комбинаты бытового обслуживания; ателье, мастерские (в том числе во временных объектах) и салоны бытовых услуг; косметические салоны, парикмахерские		12. Театры, кинотеатры, видеосалоны менее 300 мест
13. Общественные бани, банно-оздоровительные комплексы; мини-прачечные; приемные пункты прачечной и химчистки		13. Клубы, дискотеки менее 300 мест
14. Предприятия общественного питания с количеством посадочных мест до 50		14. Библиотеки
15. Почтамт, телеграф, почтовые отделения, АТС		15. Выставочные залы, музеи; дома творческих союзов; мемориальные комплексы
16. Жилищно-эксплуатационные участки		16. Мечети, церкви, часовни, религиозные объединения
17. УВД, РОВД, отделы ГИБДД, Отделения полиции и пункты охраны порядка		17. Временные торговые объекты
18. Военные комиссариаты		18. Прачечная, химчистка

Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования
19. Пожарные депо		19. Общественные туалеты
20. Бюро похоронного обслуживания		20. Автозаправочные станции
21. Объект инженерной защиты населения от ЧС		21. Теле-, радиостудии
		22. Котельные большой мощности
		23. Антенны сотовой радиорелейной и спутниковой связи
		24. Гаражи индивидуальных легковых автомобилей боксового типа
		25. Автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей

Предельные размеры земельных участков:

Минимальные и максимальные размеры земельных участков определяются проектом планировки, проектом межевания согласно техническим регламентам, СП 42.13330.2011, в соответствии с региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Максимальный процент застройки земельного участка — 60%.
2. Отступ от красной линии для всех объектов капитального строительства — в соответствии со сложившейся линией застройки. Отступы от красной линии в районах новой застройки определяются в соответствии с проектом планировки, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.
3. Высота здания определяется проектом планировки, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования и требованиями охраны историко-культурного наследия населенного пункта.
4. Расстояния между жилыми зданиями, а также между жилыми, общественными и производственными зданиями определяются, исходя из требований безопасности, инсоляции и санитарной защиты в соответствии с требованиями технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу — нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

18.2 Общественно-деловые и коммерческие зоны

18.2.1 «ОД-1» - зона для многофункциональной общественно-деловой застройки районного центра и центра муниципального района.

Зона «ОД-1» выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства недвижимости с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения.

Таблица 11 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны «ОД-1»

Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования
1. Гостиницы	1. Автостоянки (открытые, подземные, полуподземные, многоэтажные) для кратковременного хранения индивидуальных легковых автомобилей	1. Разрешенные «по праву застройки» виды использования, нарушающие требования к застройке
2. Учебно-производственный комбинат	2. Автостоянки для временного хранения экскурсионных автобусов	2. Многоквартирные жилые дома высотой 2-4 этажа
3. Учреждения среднего специального и высшего образования, учебные центры	3. Трансформаторная подстанция; небольшие котельные, канализационная насосная станция, газораспределительный пункт, распределительная подстанция	3. Детские дошкольные учреждения
4. Поликлиники; амбулатории; аптеки; медпункты; ФАПы станции скорой помощи; раздаточная молочная кухня; стоматологические кабинеты	4. Детские площадки, площадки для отдыха с элементами озеленения	4. Школы начальные, средние, общеобразовательные и специализированные; лицеи, гимназии, колледжи
5. Больницы, клиники общего профиля; медицинские центры	5. Парки, скверы	5. Школы-интернаты
6. Административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации	6. Автомобильные проезды и подъезды, оборудованные пешеходные пути, обслуживающие соответствующие участки	6. Детская школа искусств; музыкальная школа; художественная школа; станция юных техников (натуралистов, туристов), ДЮСШ
7. Судебные и юридические органы	7. Гаражи индивидуальных легковых автомобилей (подземные, полуподземные, встроенные, встроенно-пристроенные)	7. Автошколы
8. Офисы, представительства		8. Зоопарки
9. Банки, биржи, страховые компании		9. Пожарные депо
10. Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации, не требующие организации санитарно-защитной зоны; научно-производственные центры		10. Автозаправочные станции

Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования
11. Центры социального обслуживания; социально-реабилитационный центр		11. Автовокзалы, автостанции
12. Детские дома-интернаты; дома-интернаты для престарелых; дома-интернаты для взрослых с физическими нарушениями		12. Котельные большой мощности
13. Спортивно-зрелищные сооружения		13. Гаражи индивидуальных легковых автомобилей боксового типа
14. Физкультурно-оздоровительные сооружения, спортивные площадки		14. Автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей
15. Театры, кинотеатры, видеосалоны; филармонии, концертные залы; цирки; планетарий; лекторий		
16. Библиотеки; архивы, информационные центры		
17. Выставочные залы, музеи; дома творческих союзов		
18. Дворец бракосочетания		
19. Летние театры, концертные площадки, дискотеки		
20. Многофункциональные развлекательные комплексы		
21. Атракционы		
22. Мечети, церкви, часовни, религиозные объединения		
23. Магазины, универмаги; универсамы; торговые центры торгово-выставочные комплексы		
24. Комбинаты бытового обслуживания; ателье, мастерские (в том числе во временных объектах) и салоны бытовых услуг; косметические салоны, парикмахерские		
25. Общественные бани, банно-оздоровительные комплексы		
26. Предприятия прачечной, химчистки		
27. Предприятия общественного питания		
28. Почтамт, телеграф, почтовые отделения, АТС		

Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования
29. Антенны сотовой радиорелейной и спутниковой связи		
30. Теле-, радиостудии		
31. УВД, РОВД, отделы ГИБДД, Отделения полиции и пункты охраны порядка		
32. Военные комиссариаты		
33. Объект инженерной защиты населения от ЧС		
34. Общественные туалеты		

Предельные размеры земельных участков:

Минимальные и максимальные размеры земельных участков определяются проектом планировки, проектом межевания согласно техническим регламентам, СП 42.13330.2011, в соответствии с региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Максимальный процент застройки земельного участка определяется в соответствии с проектом планировки, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

2. Минимальные отступы от границ земельных участков определяются в соответствии с проектом планировки, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

3. Высота здания определяется проектом планировки, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования и требованиями охраны историко-культурного наследия населенного пункта.

4. Расстояния между жилыми зданиями, а также между жилыми, общественными и производственными зданиями определяются, исходя из требований безопасности, инсоляции и санитарной защиты в соответствии с требованиями технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу — нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

18.2.2 «ОД-2» - зона для многофункциональной общественно-деловой застройки местного значения

Зона «ОД-2» выделена для обеспечения правовых условий формирования местных (локальных) центров городских районов с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.

Таблица 12 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны «ОД-2»

Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования
1. Гостиницы	1. Гаражи индивидуальных легковых автомобилей (подземные, полуподземные, встроенные, встроенно-пристроенные)	1. Разрешенные «по праву застройки» виды использования, нарушающие требования к застройке
2. Детские дошкольные учреждения	2. Автостоянки (открытые, подземные, полуподземные, многоэтажные) для кратковременного хранения индивидуальных легковых автомобилей	2. Многоквартирные жилые дома высотой 2-4 этажа
3. Школы начальные, средние, общеобразовательные и специализированные; лицеи, гимназии, колледжи	3. Автостоянки для кратковременного хранения экскурсионных автобусов	3. Общежития
4. Школы-интернаты	4. Парки, скверы, бульвары	
5. Детская школа искусств; музыкальная школа; художественная школа; станция юных техников (натуралистов, туристов), ДЮСШ	5. Трансформаторная подстанция; небольшие котельные, канализационная насосная станция, газораспределительный пункт, распределительная подстанция	4. Больницы, клиники общего профиля; медицинские центры; станции скорой помощи
6. Поликлиники; амбулатории; аптеки; медпункты; ФАПы станции скорой помощи; раздаточная молочная кухня; стоматологические кабинеты	6. Детские площадки, площадки для отдыха с элементами озеленения	5. Стационары специального назначения (психоневрологические, инфекционные, онкологические, туберкулезные)
7. Административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации районного и локального уровней	7. Автомобильные проезды и подъезды, оборудованные пешеходные пути, обслуживающие соответствующие участки	6. Ветеринарные поликлиники
8. Судебные и юридические органы		7. Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации, не требующие организации санитарно-защитной зоны
9. Банки, биржи, страховые компании		8. Офисы
10. Стадионы жилых районов; спортивные площадки, спортивные залы; ДЮСШ; Спортивно-оздоровительные комплексы; плавательные бассейны		9. Центры социального обслуживания; социально-реабилитационный центр
11. Театры, кинотеатры, видеосалоны; клубы, дискотеки менее 300 мест		10. Детские дома-интернаты; дома-интернаты для престарелых; дома-интернаты для взрослых с физическими нарушениями

Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования
12. Библиотеки; архивы, информационные центры		11. Атракционы
13. Выставочные залы, музеи; дома творческих союзов		12. Многофункциональные развлекательные комплексы
14. Мечети, церкви, часовни, религиозные объединения		13. Рынки; торгово-выставочные комплексы; временные торговые объекты (павильоны, киоски, палатки)
15. Универсамы, универмаги, торговые центры и магазины в капитальных зданиях		14. Прачечная самообслуживания
16. Комбинаты бытового обслуживания; ателье, мастерские (в том числе во временных объектах); косметические салоны, парикмахерские		15. Почтамт, телеграф
17. Общественные бани, банно-оздоровительные комплексы		16. УВД, РОВД, отделы ГИБДД
18. Мини-прачечные; приемные пункты прачечной и химчистки		17. Военные комиссариаты
19. Предприятия общественного питания		18. Пожарные депо
20. Почтовые отделения, АТС		19. Котельные большой мощности
21. Жилищно-эксплуатационные участки		20. Гаражи индивидуальных легковых автомобилей боксового типа; автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей
22. Отделения полиции и пункты охраны порядка		21. Автосервисные предприятия, мойки
23. Пекарни с магазинами по продаже готовой продукции		22. Автозаправочные станции
24. Бюро похоронного обслуживания		
25. Объект инженерной защиты населения от ЧС		
26. Общественные туалеты		

Предельные размеры земельных участков:

Минимальные и максимальные размеры земельных участков определяются проектом планировки, проектом межевания согласно техническим регламентам, СП 42.13330.2011, в соответствии с региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Максимальный процент застройки земельного участка определяется в соответствии с проектом планировки, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

2. Минимальные отступы от границ земельных участков определяются в

соответствии с проектом планировки, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

3. Высота здания определяется проектом планировки, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования и требованиями охраны историко-культурного наследия населенного пункта.

4. Расстояния между жилыми зданиями, а также между жилыми, общественными и производственными зданиями определяются, исходя из требований безопасности, инсоляции и санитарной защиты в соответствии с требованиями технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу — нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

18.2.3 «ОД-3» - зона для спортивных и спортивно-зрелищных сооружений

Зона «ОД-3» выделена для обеспечения правовых условий осуществления различных видов деятельности для формирования территорий спортивных и спортивно-зрелищных сооружений.

Таблица 13 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны «ОД-3»

Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования
1. Стадионы с комплексом площадок; универсальные спортивно-зрелищные залы; плавательные бассейны; спортивные площадки; дворец спорта; ледовый дворец	1. Автостоянки (открытые, подземные и полуподземные) для кратковременного хранения автомобильного транспорта	1. Разрешенные «по праву застройки» виды использования, нарушающие требования к застройке
2. Спортивно-оздоровительные комплексы; спортивные площадки; ДЮСШ	2. Трансформаторная подстанция; небольшие котельные, канализационная насосная станция, газораспределительный пункт, распределительная подстанция	
3. Яхт-клубы; лодочные станции; гольф-клубы; лыжные спортивные базы; конно-спортивные школы	3. Автомобильные проезды и подъезды, оборудованные пешеходные пути, обслуживающие соответствующие участки	
4. Аквапарк; автодром; мотодром; велотрек; ипподром; картингдром	4. Объекты пожарной охраны	
5. Гостиницы	5. Парки, скверы, бульвары	
6. Медпункты, аптеки		
7. Консультативные поликлиники		
8. Кинотеатры, видеосалоны		
9. Клубы; танцевальные залы, дискотеки		
10. Выставочные залы		
11. Магазины		
12. Бани		

Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования
13. Предприятия общественного питания		
14. Телеграф; переговорный пункт; почтовые отделения		
15. Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи		
16. Теле- и радиостудии		
17. Отделения полиции и пункты охраны порядка		
18. Объект инженерной защиты населения от ЧС		
19. Общественные туалеты		

Предельные размеры земельных участков:

Минимальные и максимальные размеры земельных участков определяются проектом планировки, проектом межевания согласно техническим регламентам, СП 42.13330.2011, в соответствии с региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Максимальный процент застройки земельного участка определяется в соответствии с проектом планировки, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

2. Минимальные отступы от границ земельных участков определяются в соответствии с проектом планировки, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

3. Высота здания определяется проектом планировки, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования и требованиями охраны историко-культурного наследия населенного пункта.

4. Расстояния между жилыми зданиями, а также между жилыми, общественными и производственными зданиями определяются, исходя из требований безопасности, инсоляции и санитарной защиты в соответствии с требованиями технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу — нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

18.2.4 «ОД-4» - зона для высших, средних специальных учебных заведений и научных комплексов

Зона «ОД-4» выделена для обеспечения правовых условий осуществления различных видов деятельности для формирования территорий высших, средних специальных учебных заведений и научных комплексов.

Таблица 14 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны «ОД-4»

Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования
1. Учреждения среднего специального и высшего образования, учебные центры, учебно-производственный комбинат	1. Поликлиники; аптеки; амбулатории; медпункты; стоматологические кабинеты	1. Разрешенные «по праву застройки» виды использования, нарушающие требования к застройке
2. Общежития, связанные с учебными заведениями	2. Административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения	2. Гостиницы, пансионаты
3. Лектории	3. Физкультурно-оздоровительные сооружения и комплексы	3. Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации, не требующие организации санитарно-защитной зоны; научно-производственные центры
4. Музеи, выставочные залы	4. Предприятия общественного питания	4. Кинотеатры, видеосалоны
5. Библиотеки, архивы, информационные центры	5. Автостоянки (открытые, подземные и полуподземные) для кратковременного хранения индивидуальных легковых автомобилей	5. Клубы; танцевальные залы, дискотеки
6. Объект инженерной защиты населения от ЧС	6. Гаражи ведомственных автомобилей	6. Мечети, церкви, часовни, религиозные объединения
	7. Автомобильные проезды и подъезды, оборудованные пешеходные пути, обслуживающие соответствующие участки	7. Магазины
	8. Трансформаторная подстанция; небольшие котельные, канализационная насосная станция, газораспределительный пункт, распределительная подстанция	8. Бани
	9. Парки, скверы, бульвары	9. Приемные пункты прачечной и химчистки
		10. Косметические салоны; парикмахерские; массажные кабинеты
		11. Мастерские бытовых услуг
		12. Пекарни
		13. Теле-, радиостудии
		14. Автосалоны

Предельные размеры земельных участков:

Минимальные и максимальные размеры земельных участков определяются проектом планировки, проектом межевания согласно техническим регламентам, СП 42.13330.2011, в соответствии с региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Максимальный процент застройки земельного участка определяется в соответствии с проектом планировки, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

2. Минимальные отступы от границ земельных участков определяются в соответствии с проектом планировки, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

3. Высота здания определяется проектом планировки, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования и требованиями охраны историко-культурного наследия населенного пункта.

4. Расстояния между жилыми зданиями, а также между жилыми, общественными и производственными зданиями определяются, исходя из требований безопасности, инсоляции и санитарной защиты в соответствии с требованиями технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу — нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

18.2.5 «ОД-5» Коммерческая зона

Зона «ОД-5» выделена для обеспечения правовых условий формирования коммерческой застройки непромышленного назначения и обслуживающих центров в промышленных районах, в местах расположения производственных и коммунально-складских баз.

Таблица 15 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны «ОД-5»

Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования
1. Учреждения профессионально-технические, среднего специального и высшего образования, учебные центры, учебно-производственный комбинат	1. Объекты пожарной охраны	1. Гостиницы
2. Поликлиники; аптеки; медпункты; амбулатории; станции скорой помощи; стоматологические кабинеты	2. Парки, скверы	2. Общежития
3. Административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации	3. Сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств	3. Мотели, кемпинги
4. Судебные и юридические органы	4. Автомобильные проезды и подъезды, оборудованные пешеходные пути, обслуживающие соответствующие участки	
5. Офисы; представительства	5. Трансформаторная подстанция; котельные, канализационная насосная станция, газораспределительный пункт, распределительная подстанция	
6. Банки, биржи; отделения банков, обменные пункты	6. Инженерные объекты и сооружения	

Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования
7. Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации	7. Озеленение специального назначения	
8. Научно-производственные центры		
9. Спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа		
10. Многофункциональные развлекательные комплексы		
11. Выставочные залы		
12. Архивы, информационные центры		
13. Мечети, церкви, часовни, религиозные объединения		
14. Теле- и радиостудии		
15. Магазины; торговые центры		
16. Рынки; ярмарки; автосалоны		
17. Торгово-выставочные комплексы		
18. Базы, склады в капитальных зданиях, логистические центры		
19. Предприятия IV, V классов вредности при условии соблюдения соответствующих санитарно-защитных зон		
20. Комбинаты бытового обслуживания		
21. Бани, банно-оздоровительные комплексы		
22. Ателье, мастерские и салоны бытовых услуг; парикмахерские		
23. Предприятия общественного питания		
24. Прачечные; химчистки		
25. Жилищно-эксплуатационный участок		
26. Пункты приема вторсырья		
27. Почтамт, телеграф; переговорный пункт; почтовые отделения; АТС		
28. Пожарные депо		
29. УВД, РОВД, отделы ГИБДД		
30. Военные комиссариаты		
31. Отделения полиции и пункты охраны порядка		
32. Ветеринарные поликлиники		
33. Объект инженерной защиты населения от ЧС		
34. Бюро похоронного обслуживания		

Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования
35. Предприятия малого бизнеса		
36. Общественные туалеты		
37. Автовокзал, автостанции, железнодорожный вокзал		
38. АЗС; авторемонтные и автосервисные предприятия; мойки		

Предельные размеры земельных участков:

Минимальные и максимальные размеры земельных участков определяются проектом планировки, проектом межевания согласно техническим регламентам, СП 42.13330.2011, в соответствии с региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Максимальный процент застройки земельного участка определяется в соответствии с проектом планировки, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

2. Минимальные отступы от границ земельных участков определяются в соответствии с проектом планировки, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

3. Высота здания определяется проектом планировки, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования и требованиями охраны историко-культурного наследия населенного пункта.

4. Расстояния между жилыми зданиями, а также между жилыми, общественными и производственными зданиями определяются, исходя из требований безопасности, инсоляции и санитарной защиты в соответствии с требованиями технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу — нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

18.3 Производственные зоны

18.3.1 «П-1» - зона для предприятий V класса вредности

Зона «П-1» выделена для обеспечения правовых условий формирования производственно-коммунальных предприятий V класса вредности, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг. Сочетание различных видов разрешенного использования в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Таблица 16 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны «П-1»

Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования
1. Промышленные предприятия V класса вредности	1. Инженерные объекты и сооружения	
2. Учреждения профессионально-технические, среднего специального и высшего образования, учебные центры, учебно-производственный комбинат	2. Автомобильные проезды и подъезды, оборудованные пешеходные пути	
3. Поликлиники; аптеки; медпункты; амбулатории; станции скорой помощи; стоматологические кабинеты	3. Объекты пожарной охраны	
4. Ветеринарные поликлиники	4. Озеленение специального назначения	
5. Административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации	5. Автостоянки для кратковременного хранения индивидуальных легковых автомобилей	
6. Судебные и юридические органы		
7. Офисы		
8. Банки, биржи; отделения банков, обменные пункты		
9. Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации		
10. Научно-производственные центры		
11. Ипподром; конно-спортивная школа		
12. Библиотеки, архивы, информационные центры		
13. Музеи, выставочные комплексы		
14. Теле- и радиостудии		
15. Торговые центры и магазины в капитальных зданиях торговой площадью менее 650 кв.м		
16. Рынки; автосалоны		
17. Временные торговые объекты		
18. Комбинаты бытового обслуживания		
19. Бани, банно-оздоровительные комплексы, мини-прачечные		
20. Ателье, мастерские и салоны бытовых услуг; парикмахерские		
21. Предприятия общественного питания		
22. Почтамт, телеграф; переговорный пункт; почтовые отделения; АТС		
23. Антенны сотовой радиорелейной и спутниковой связи		
24. Жилищно-эксплуатационный участок		
25. Пункты приема вторсырья		
26. Пожарные депо		
27. Базы, склады в капитальных зданиях, логистические центры		

Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования
28. УВД, РОВД, отделы ГИБДД		
29. Военные комиссариаты		
30. Отделения полиции и пункты охраны порядка		
31. Мемориальные комплексы; дома траурных обрядов; бюро похоронного обслуживания		
32. Автопарки пассажирского транспорта, таксопарки		
33. Автовокзал, автостанции, железнодорожный вокзал		
34. Сооружения для постоянного и кратковременного хранения транспортных средств		
35. Общественные туалеты		
36. АЗС; авторемонтные и автосервисные предприятия		
37. Объект инженерной защиты населения от ЧС		

Предельные размеры земельных участков:

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

Территория, занимаемая площадками промышленных предприятий и других производственных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять, как правило, не менее 60% всей территории промышленной зоны.

2. Иные параметры земельного участка определяются в соответствии с проектом планировки, проектом межевания, согласно техническим регламентам, СП 42.13330.2011, региональным и местным нормативам градостроительного проектирования.

Предельные размеры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Минимальные отступы от границ земельных участков определяются в соответствии с проектом планировки, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

2. Высота здания определяется в соответствии с проектом планировки, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

18.3.2 «П-2» - зона для предприятий IV класса вредности

Зона «П-2» выделена для обеспечения правовых условий формирования производственно-коммунальных предприятий IV класса вредности, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг. Сочетание различных видов разрешенного использования в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Таблица 17 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны «П-2»

Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования
1. Промышленные предприятия IV класса вредности	1. Инженерные объекты и сооружения	1. Рынки
2. Промышленные предприятия V класса вредности	2. Автомобильные проезды и подъезды, оборудованные пешеходные пути	2. Временные торговые объекты
3. Учреждения профессионально-технические, среднего специального и высшего образования, учебные центры, учебно-производственный комбинат	3. Объекты пожарной охраны	
4. Поликлиники; аптеки; медпункты; амбулатории; станции скорой помощи; стоматологические кабинеты	4. Озеленение специального назначения	
5. Ветеринарные поликлиники		
6. Административно-хозяйственные учреждения и организации		
7. Офисы		
8. Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации		
9. Библиотеки, архивы, информационные центры		
10. Музеи, выставочные комплексы		
11. Торговые центры и магазины в капитальных зданиях торговой площадью менее 650 кв.м		
12. Автосалоны		
13. Комбинаты бытового обслуживания		
14. Бани, прачечные		
15. Химчистки		
16. Ателье, мастерские и салоны бытовых услуг; парикмахерские		
17. Предприятия общественного питания		
18. Почтамт, телеграф; переговорный пункт; почтовые отделения; АТС		
19. Антенны сотовой радиорелейной и спутниковой связи		
20. Пункты приема вторсырья		
21. Пожарные депо		
22. Базы, склады в капитальных зданиях, логистические центры		
23. УВД, РОВД, отделы ГИБДД		
24. Тюрьмы, воинские части		
25. Военные комиссариаты		
26. Отделения полиции и пункты охраны порядка		
27. Мемориальные комплексы; дома траурных обрядов; бюро похоронного обслуживания		

Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования
28. Автопарки пассажирского транспорта, таксопарки		
29. Гаражи и стоянки для постоянного и кратковременного хранения индивидуального автотранспорта		
30. Автовокзал, автостанции, железнодорожный вокзал		
31. АЗС; авторемонтные и автосервисные предприятия		
32. Объект инженерной защиты населения от ЧС		
33. Общественные туалеты		

Предельные размеры земельных участков:

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

Территория, занимаемая площадками промышленных предприятий и других производственных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять, как правило, не менее 60% всей территории промышленной зоны.

2. Иные параметры земельного участка определяются в соответствии с проектом планировки, проектом межевания, согласно техническим регламентам, СП 42.13330.2011, региональным и местным нормативам градостроительного проектирования.

Предельные размеры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Минимальные отступы от границ земельных участков определяются в соответствии с проектом планировки, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

2. Высота здания определяется в соответствии с проектом планировки, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

18.3.3 «П-3» - зона для предприятий III класса вредности

Зона «П-3» выделена для обеспечения правовых условий формирования производственных предприятий не выше III класса вредности. Допускаются некоторые коммерческие услуги, способствующие развитию производственной деятельности. Сочетание различных видов разрешенного использования в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Таблица 18 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны «П-3»

Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования
1. Промышленные предприятия III класса вредности	1. Инженерные объекты и сооружения	1. Предприятия общественного питания
2. Промышленные предприятия IV класса вредности	2. Автомобильные проезды и подъезды, оборудованные пешеходные пути	2. Тюремь, воинские части
3. Промышленные предприятия V класса вредности	3. Объекты пожарной охраны	
4. Медпункты; аптеки	4. Озеленение специального назначения	
5. Проектные, научно-исследовательские и изыскательские		

Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования
организации		
6. Офисы		
7. Временные торговые объекты		
8. Автосалоны		
9. Предприятия связи		
10. Антенны сотовой радиорелейной и спутниковой связи		
11. Антенные поля, радио- и телевышки		
12. Комбинаты бытового обслуживания		
13. Бани, прачечные		
14. Химчистки		
15. Ателье, мастерские и салоны бытовых услуг; парикмахерские		
16. Отделения полиции и пункты охраны порядка		
17. Военный комиссариат		
18. Пожарные депо		
19. АЗС; авторемонтные и автосервисные предприятия		
20. Общественные туалеты		
21. Гаражи грузовых автомобилей		
22. Автобусные парки; троллейбусные парки; таксопарки		
23. Гаражи и стоянки для постоянного и кратковременного хранения индивидуального автотранспорта		
24. Автовокзалы, железнодорожные вокзалы		
25. Терминалы		
26. Объект инженерной защиты населения от ЧС		
27. Мемориальные комплексы; дома траурных обрядов; бюро похоронного обслуживания		

Предельные размеры земельных участков:

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

Территория, занимаемая площадками промышленных предприятий и других производственных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять, как правило, не менее 60% всей территории промышленной зоны.

2. Иные параметры земельного участка определяются в соответствии с проектом планировки, проектом межевания, согласно техническим регламентам, СП 42.13330.2011, региональным и местным нормативам градостроительного проектирования.

Предельные размеры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Минимальные отступы от границ земельных участков определяются в соответствии с проектом планировки, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

2. Высота здания определяется в соответствии с проектом планировки, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

18.3.4 «П-4» - зона для предприятий II класса вредности

Зона «П-4» выделена для обеспечения правовых условий формирования производственных предприятий II класса вредности. Сочетание различных видов разрешенного использования в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Таблица 19 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны «П-4»

Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования
1. Промышленные предприятия III класса вредности	1. Инженерные объекты и сооружения	1. Промышленные предприятия II класса вредности
2. Промышленные предприятия IV класса вредности	2. Автомобильные проезды и подъезды, оборудованные пешеходные пути	2. Тюремь, воинские части
3. Промышленные предприятия V класса вредности	3. Объекты пожарной охраны	
4. Станции скорой помощи; медпункты; аптеки	4. Озеленение специального назначения	
5. Ветеринарные поликлиники		
6. Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации		
7. Офисы		
8. Временные торговые объекты		
9. Автосалоны		
10. Комбинат бытового обслуживания; ателье, мастерские и салоны бытовых услуг; парикмахерские		
11. Бани, мини-прачечные		
12. Предприятия связи		
13. Антенны сотовой радиорелейной и спутниковой связи		
14. Антенные поля, радио- и телевышки		
15. Отделения полиции и пункты охраны порядка		
16. Военный комиссариат		
17. Пожарные депо		
18. АЗС; авторемонтные и автосервисные предприятия		
19. Автобусные парки; троллейбусные парки; таксопарки		
20. Гаражи и стоянки для постоянного и кратковременного хранения грузового автотранспорта		
21. Гаражи и стоянки для постоянного и кратковременного хранения индивидуального автотранспорта		
22. Автовокзалы, железнодорожные вокзалы		
23. Терминалы		

Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования
24. Объект инженерной защиты населения от ЧС		
25. Общественные туалеты		
26. Мемориальные комплексы; дома траурных обрядов; бюро похоронного обслуживания		

Предельные размеры земельных участков:

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

Территория, занимаемая площадками промышленных предприятий и других производственных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять, как правило, не менее 60% всей территории промышленной зоны.

2. Иные параметры земельного участка определяются в соответствии с проектом планировки, проектом межевания, согласно техническим регламентам, СП 42.13330.2011, региональным и местным нормативам градостроительного проектирования.

Предельные размеры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Минимальные отступы от границ земельных участков определяются в соответствии с проектом планировки, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

2. Высота здания определяется в соответствии с проектом планировки, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

18.3.5 «П-5» - зона для предприятий I класса вредности

Зона «П-5» выделена для обеспечения правовых условий формирования производственных предприятий I класса вредности, деятельность которых связана с высокими уровнями шума, загрязнения, интенсивным движением большегрузного и железнодорожного транспорта. Сочетание различных видов разрешенного использования в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Таблица 20 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны «П-5»

Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования
1. Предприятия III класса вредности	1. Инженерные объекты и сооружения	1. Предприятия I класса вредности
2. Предприятия IV класса вредности	2. Автомобильные проезды и подъезды, оборудованные пешеходные пути	2. Предприятия II класса вредности
3. Предприятия V класса вредности	3. Объекты пожарной охраны	3. Тюрьмы, воинские части
4. Медпункты	4. Озеленение специального назначения	
5. Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации		
6. Офисы		
7. Временные торговые объекты		
8. Комбинат бытового обслуживания; ателье, мастерские и салоны бытовых услуг; парикмахерские		

Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования
9. Бани, мини-прачечные		
10. Предприятия связи		
11. Антенны сотовой радиорелейной и спутниковой связи		
12. Отделения полиции и пункты охраны порядка		
13. Военный комиссариат		
14. Пожарные депо		
15. АЗС; авторемонтные и автосервисные предприятия		
16. Автобусные парки; троллейбусные парки; таксопарки		
17. Гаражи и стоянки для постоянного и кратковременного хранения грузового автотранспорта		
18. Гаражи и стоянки для постоянного и кратковременного хранения индивидуального автотранспорта		
19. Автовокзалы, железнодорожные вокзалы		
20. Терминалы		
21. Объект инженерной защиты населения от ЧС		
22. Общественные туалеты		
23. Мемориальные комплексы; дома траурных обрядов; бюро похоронного обслуживания		

Предельные размеры земельных участков:

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

Территория, занимаемая площадками промышленных предприятий и других производственных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять, как правило, не менее 60% всей территории промышленной зоны.

2. Иные параметры земельного участка определяются в соответствии с проектом планировки, проектом межевания, согласно техническим регламентам, СП 42.13330.2011, региональным и местным нормативам градостроительного проектирования.

Предельные размеры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Минимальные отступы от границ земельных участков определяются в соответствии с проектом планировки, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

2. Высота здания определяется в соответствии с проектом планировки, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

18.4 Рекреационные зоны

18.4.1 «Р-1А» - зона для активного отдыха на территориях зеленых насаждений общего пользования

Зона «Р-1А» выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования земельных участков озеленения в целях проведения досуга населением.

Таблица 21 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны «Р-1А»

Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования
1. Парки, лесопарки	1. Бассейны, фонтаны, малые архитектурные формы	1. Медпункты
2. Скверы, бульвары	2. Детские площадки	2. Мечети, храмы, часовни
3. Набережные, пляжи	3. Площадки для отдыха	3. Предприятия общественного питания
4. Спортивные и игровые площадки	4. Объекты пожарной охраны	4. Водные спасательные станции
5. Атракционы	5. Администрация, кассы, пункты проката	5. Оранжереи, зимние сады, ботанические сады
6. Летние театры, концертные площадки	6. Некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха	6. Музеи, выставочные залы, мемориальные комплексы
7. Танцплощадки	7. Автомобильные проезды и подъезды, оборудованные пешеходные пути	7. Открытые стоянки для кратковременного хранения индивидуальных легковых автомобилей
8. Общественные туалеты	8. Отделения полиции и пункты охраны порядка	8. Киоски
9. Тир	9. Вспомогательные сооружения набережных (причалы и т.д.)	9. Площадки для выгула собак
	10. Центральный тепловой пункт, трансформаторная подстанция, распределительная подстанция	

Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Требования к параметрам земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов разрешенного строительства, согласно техническим регламентам, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, СП 42.13330.2011.

18.4.2 «Р-1Б» - зона для отдыха территориях вдоль рек

Зона «Р-1Б» выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования земель вдоль рек, в целях охраны водных объектов, предотвращения их загрязнения, засорения, обеспечение их рационального использования.

Таблица 22 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны «Р-1Б»

Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования
1. Парки, лесопарки	1. Вспомогательные сооружения набережных (причалы и т.д.)	
2. Скверы, бульвары	2. Оборудованные пешеходные пути	
3. Набережные, пляжи	3. Водные спасательные станции	
4. Аквапарки		

Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Требования к параметрам земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов разрешенного строительства, согласно техническим регламентам, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, СП 42.13330.2011.

18.4.3 «Р-2» - зона для пассивного отдыха на территориях лесов и лесопарков

Зона «Р-2» выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования земель существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства лесов, обеспечение их рационального использования.

Таблица 23 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны «Р-2»

Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования
1. Лесные массивы	1. Беседки, скамейки и другие малые архитектурные формы	1. Гостиницы
2. Озеленение специального назначения	2. Площадки для мусоросборников	2. Мотели, кемпинги, туристские центры
3. Лесопарки	3. Автомобильные проезды и подъезды, оборудованные пешеходные пути	3. Санатории, санатории-профилактории
4. Спортивные и игровые площадки	4. Объекты пожарной охраны	4. Дома отдыха, пансионаты; базы отдыха
5. Лыжные трассы	5. Площадки для выгула собак	5. Детские оздоровительные лагеря
6. Велосипедные и беговые дорожки	6. Открытые стоянки для кратковременного хранения индивидуальных легковых автомобилей	6. Медпункты
7. Аквапарки	7. Центральный тепловой пункт, трансформаторная подстанция, распределительная подстанция	7. Детские дома-интернаты; дома-интернаты для престарелых и инвалидов; дома-интернаты для взрослых с физическими нарушениями
8. Пляжи	8. Водные спасательные станции	8. Предприятия общественного питания
		9. Базы проката спортивно-рекреационного инвентаря
		10. Зоопарк
		11. Спортклубы, яхтклубы, лодочные станции

Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования
		12. Тренировочные базы, конно-спортивные базы
		13. Спортзалы
		14. Объекты временной торговли
		15. Некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха
		16. Места для пикников
		17. Общественные туалеты

Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Требования к параметрам земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов разрешенного строительства, согласно техническим регламентам, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, СП 42.13330.2011.

18.4.4 «Р-3» - зона для размещения объектов рекреационно-оздоровительного назначения

Зона «Р-3» выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования земель для размещения объектов санаторно-курортного лечения, отдыха и туризма, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

Таблица 24 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны «Р-3»

Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования
1. Санатории, санатории-профилактории	1. Жилые дома для обслуживающего персонала	1. Гостиницы
2. Дома отдыха, пансионаты; базы отдыха	2. Летние и круглогодичные театры, эстрады, танцевальные залы	2. Больницы, госпитали общего типа
3. Детские оздоровительные лагеря	3. Кинотеатры, видеосалоны	3. Дома-интернаты для престарелых и инвалидов; дома-интернаты для взрослых с физическими нарушениями
4. Физкультурно-оздоровительные сооружения	4. Библиотека	
5. Базы проката спортивно-рекреационного инвентаря	5. Банно-оздоровительные комплексы	
6. Лыжные спортивные базы	6. Приемные пункты прачечной и химчистки	
7. Яхт-клубы	7. Косметические салоны, парикмахерские, массажные кабинеты	
8. Лодочные станции	8. Магазины торговой площадью до 100 кв.м.	
9. Пляжи	9. Предприятия общественного питания	

Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования
	10. Некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха	
	11. Объекты пожарной охраны	
	12. Открытые стоянки для кратковременного хранения индивидуальных легковых автомобилей	
	13. Автомобильные проезды и подъезды, оборудованные пешеходные пути	
	14. Гаражи ведомственных автомобилей	
	15. Центральный тепловой пункт, трансформаторная подстанция	

Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Требования к параметрам земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов разрешенного строительства, согласно техническим регламентам, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, СП 42.13330.2011.

18.5 Зоны специального назначения

18.5.1 «СП-1» - зона кладбищ, мемориальных парков и скотомогильников

Зона «СП-1» выделена для обеспечения правовых условий использования участков кладбищ, крематориев, скотомогильников.

Таблица 25 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны «СП-1»

Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования
1. Кладбища	1. Административный объект, связанный с функционированием кладбищ	1. Оранжереи
2. Крематории	2. Трансформаторная подстанция, распределительная подстанция	2. Киоски, временные павильоны розничной торговли
3. Колумбарии	3. Открытые стоянки для кратковременного хранения индивидуальных легковых автомобилей	
4. Мемориальные комплексы	4. Автомобильные проезды и подъезды, оборудованные пешеходные пути	
5. Дома траурных обрядов	6. Буро похоронного обслуживания	
6. Мечети, церкви, часовни	7. Объекты пожарной охраны	
7. Скотомогильники	8. Опорный пункт охраны общественного порядка	
8. Объект инженерной защиты населения от ЧС	9. Площадка для мусоросборников	

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Площадь земельного участка кладбища — не более 40 га.
2. Ограничения и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с проектом планировки, согласно техническим регламентам, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, следующими нормативными документами:
 - СанПиН 2.1.1279-03 «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения»;
 - СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
 - СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

18.5.2 «СП-2А» - санитарно-защитная зона без возможности размещения объектов IV – V классов вредности

Зона «СП-2А» выделена для обеспечения правовых условий осуществления видов деятельности на территории санитарно-защитной зоны без возможности размещения объектов IV – V классов вредности.

Таблица 26 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны «СП-2А»

Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования
1. Озеленение специального назначения	1. Автомобильные проезды и подъезды, оборудованные пешеходные пути	
2. Сельскохозяйственные угодья (пашни, сады, огороды, сенокосы, пастбища, залежи)	2. Открытые стоянки для кратковременного хранения транспортных средств	
3. Лесозащитные полосы	3. Инженерные сооружения	
4. Болота, замкнутые водоемы		

Предельные размеры земельных участков:

Основные параметры земельного участка определяются в соответствии с проектом планировки, проектом межевания, согласно техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу — нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Минимальные отступы от границ земельных участков определяются в соответствии с проектом планировки, согласно техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу — нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования).

2. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются проектом планировки, согласно техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу — нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования).

18.5.3 «СП-2Б» - санитарно-защитная зона с возможностью размещения объектов IV – V классов вредности

Зона «СП-2Б» выделена для обеспечения правовых условий осуществления видов деятельности на территории санитарно-защитной зоны, с возможностью размещения объектов IV – V классов вредности, согласованное с соответствующими центрами Государственного санитарно-эпидемиологического надзора и комитетами по охране природы, при положительном заключении государственной экологической экспертизы.

Таблица 27 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны «СП-2Б»

Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования
1. Гостиницы, мотели	1. Объекты пожарной охраны	1. Отдельно стоящие усадебные дома (с возможной реконструкцией с увеличением общей площади строения, принадлежащей каждому собственнику, но не более чем на 30%)
2. Административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации	2. Трансформаторная подстанция; котельные, канализационная насосная станция; газораспределительный пункт; распределительная подстанция	2. Поликлиники, аптеки, медпункты; амбулатории; стоматологические кабинеты
3. Научно-исследовательские и изыскательские организации	3. Озеленение специального назначения	3. Спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа
4. Научно-производственные центры	4. Автомобильные проезды и подъезды, оборудованные пешеходные пути, обслуживающие соответствующие участки	
5. Магазины, торговые центры		
6. Рынки, ярмарки; автосалоны		
7. Базы, склады в капитальных зданиях; логистические центры		
8. Предприятия малого бизнеса		
9. Бани, банно-оздоровительные комплексы		
10. Объекты общественного питания		
11. Прачечные, химчистки		
12. Жилищно-эксплуатационный участок		
13. Пункты приема вторсырья		
14. Пожарные депо		
15. Объект инженерной защиты населения от ЧС		
16. Автозаправочные станции		
17. Авторемонтные и автосервисные предприятия		
18. Сооружения для постоянного и кратковременного хранения транспортных средств		
19. Отделения полиции и пункты охраны порядка		

Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования
20. Сельскохозяйственные угодья (пашни, сады, огороды, сенокосы, пастбища, залежи)		
21. Лесозащитные полосы		
22. Болота, замкнутые водоемы		

Предельные размеры земельных участков:

Основные параметры земельного участка определяются в соответствии с проектом планировки, проектом межевания, согласно техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу — нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Минимальные отступы от границ земельных участков определяются в соответствии с проектом планировки, согласно техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу — нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования).

2. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются проектом планировки, согласно техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу — нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования).

18.6 Зоны инженерно-транспортной инфраструктуры

18.6.1 «И-1» - зона для объектов инженерной инфраструктуры

Зона «И-1» выделена для обеспечения правовых условий использования участков инженерной инфраструктуры.

Таблица 28 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны «И-1»

Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования
1. Водозаборные сооружения	1. Автомобильные проезды, оборудованные пешеходные пути, обслуживающие соответствующие участки	
2. Водопроводные очистные сооружения		
3. Аэрологические станции		
4. Метеостанции		
5. Насосные станции		
6. Канализационные очистные сооружения		
7. Электроподстанции		
8. Котельные		
9. АТС, РП, ТП, ГРП, ГРС		

Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования
10. Антенные поля, радио- и телевизионные вышки		
11. Инженерные сооружения и объекты		

Предельные размеры земельных участков:

Основные параметры земельного участка определяются в соответствии с проектом планировки, проектом межевания, согласно техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу — нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Минимальные отступы от границ земельных участков определяются в соответствии с проектом планировки, согласно техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу — нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

2. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются проектом планировки, согласно техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу — нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

18.6.2 «И-2» - зона улиц и дорог

Зона «И-2» выделена для обеспечения правовых условий использования территорий улиц и дорог.

Таблица 29 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны «И-3»

Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования
1. Автомобильные дороги и улицы	1. Инженерные коммуникации, линии электропередач и линии связи	1. Объекты мелкорозничной торговли и бытового обслуживания
	2. Площадки для отстоя общественного транспорта	
	3. Разворотные площадки	
	4. Диспетчерские пункты	
	5. Открытые стоянки для кратковременного хранения транспортных средств	
	6. Автозаправочные станции	
	7. Авторемонтные и автосервисные предприятия	

Предельные размеры земельных участков:

Основные параметры земельного участка определяются в соответствии с проектом планировки, проектом межевания, согласно техническим регламентам (а вплоть до их

вступления в установленном порядке в силу — нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Минимальные отступы от границ земельных участков определяются в соответствии с проектом планировки, согласно техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу — нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

2. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются проектом планировки, согласно техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу — нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

18.7 Зоны сельскохозяйственного использования

18.7.1 «С-1» - зона для коллективного садоводства и дачных кооперативов

Зона «С-1» выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, используемых в целях удовлетворения потребностей населения в выращивании фруктов и овощей, а также отдыха.

Таблица 30 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны «С-1»

Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования
1. Дома для сезонного проживания	1. Индивидуальные гаражи на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля; встроенный в жилой дом гараж на 1-2 легковых автомобиля	1. Устройства и строения для содержания мелкого домашнего скота и птицы
2. Садоводство	2. Индивидуальная баня	2. Медпункт
3. Огородничество	3. Теплица, оранжерея	3. Магазины товаров первой необходимости торговой площадью до 100 кв.м
	4. Хозяйственные постройки; надворный туалет	4. Временные торговые объекты
	5. Скважина для забора воды; индивидуальный колодец	5. Почтовые отделения
	6. Открытые автостоянки для кратковременного хранения индивидуальных легковых автомобилей при въезде на территорию садоводческого объединения	
	7. Детские площадки, площадки для отдыха, спортивные площадки	

Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования
	8. Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары для хранения воды, противопожарные водоемы)	
	9. Административные помещения, связанные с обслуживанием зон дач	
	10. Площадки для мусоросборников	

Предельные размеры земельных участков:

1. Минимальная площадь участка — 400 кв.м.
2. Максимальные площади земельных участков определяются в соответствии с региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Максимальный процент застройки земельного участка — 50%.
2. Отступ для жилых строений от границ земельного участка со стороны улиц и проездов — не менее 3 м, от остальных границ земельного участка — не менее 1 м.
3. Отступ для хозяйственных и вспомогательных строений и сооружений от границ участка — не менее 1 м.
4. Расстояние от хозяйственных и вспомогательных строений и сооружений до красных линий улиц и проездов — не менее 5 м.
5. Предельное количество этажей жилых строений — 3.
6. Предельное количество этажей хозяйственных и вспомогательных строений и сооружений — 1.

18.7.2 «С-2» - зона для нужд сельского хозяйства

Зона «С-2» выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, используемых для нужд сельского хозяйства.

Таблица 31 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны «С-2»

Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования
1. Сельскохозяйственные угодья (пашни, сады, огороды, сенокосы, пастбища, залежи)	1. Инженерные коммуникации и транспортные сооружения, устройства	
2. Подсобные, опытные хозяйства	2. Автомобильные проезды и подъезды, оборудованные пешеходные пути	
3. Лесозащитные полосы	3. Открытые стоянки для кратковременного хранения транспортных средств	
4. Болота, замкнутые водоемы		
5. Объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны		
6. Здания, строения, сооружения сельскохозяйственного назначения		

Предельные размеры земельных участков:

Основные параметры земельного участка определяются в соответствии с проектом планировки, проектом межевания, согласно техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу — нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Минимальные отступы от границ земельных участков определяются в соответствии с проектом планировки, согласно техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу — нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования).

2. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются проектом планировки, согласно техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу — нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования).

ГЛАВА 19. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ОГРАНИЧЕНИЙ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

19.1 Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, на территории зон с особыми условиями использования территорий по санитарно-гигиеническим требованиям

19.1.1 Ограничения на территории санитарно-защитной зоны от автомобильного транспорта

В санитарно-защитной зоне от автомобильного транспорта запрещено размещение следующих видов объектов:

- детские учреждения;
- садоводства;
- жилые здания;
- санаторно-курортные;
- отдыха.

19.1.2 Ограничения на территории санитарно-защитной зоны предприятий, сооружений и иных объектов

Режим использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных предприятий, объектов коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, коммунально-складских и иных объектов устанавливаются с учетом требований СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

**Таблица 32 Перечень предприятий,
формирующих границы санитарно-защитных зон**

№№ на карте	Наименование	Класс вредности
1	2	3
1	ГУП «Башкиравтодор»	II
2	Полигон ТБО	I
3	ООО «Шавкат» (ремонт сельхозтехники)	IV
4	Пилорама (ЧП Галлямов)	IV
5	Пилорама, склады	IV V
6	ГУ «Кушнаренокская ветлаборатория»	IV
7	Холодильники	IV
8	Маслозавод	IV
9	Кирпичный завод	III
10	Электростанция	IV
11	Коммерческие организации	IV V
12	ПО «Кушнаренокское»	IV
13	Склады, магазины	V
14-а	ООО «Дорожник»	IV
14-б	ООО «Дорожник»	II
15	АЗС	IV
16	Очистные сооружения	III
17	Дорожный участок	IV
18	Сантехника	IV
19	ФЛ ИПС Кушнаренокская ОАО Башптицепром РБ	III
20	Сельхозтехника	IV
21	МУП «Райсельхозхимия»	IV
22	Башавтогазсервис	IV
23	Водозаборные сооружения	-
24	Метеостанция	III
25	Участок районной эксплуатационной службы филиала ОАО Газсервис	IV
26	АГЗС	IV
27	Центральная усадьба подсобного хозяйства Кушнаренокское	V
28	Энергостройсервис	IV
29	Пивзавод	IV
30	ДУП "Кушнаренокский элеватор" (недействующий)	-
31	Котельная	
32	ООО «Родник»	IV
33	Кладбище	V

Перечень предприятий, формирующих границы санитарно-защитных зон, может изменяться в процессе технологической реконструкции и реализации генерального плана села Кушнареново.

Предприятиям требуется разработка проектов санитарно-защитной зоны.

На территории санитарно-защитной зоны от предприятий и сооружений

запрещается размещение новых следующих видов объектов:

- предприятий пищевой промышленности;
- комплексов водопроводных сооружений;
- садоводств и дачных участков;
- жилых зданий;
- спортивных сооружений, кроме объектов социального обслуживания предприятий;
- парков;
- детских дошкольных учреждений, школ;
- лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования.

19.1.3 Ограничения на территории санитарно-защитных зон от кладбищ

На территории санитарно-защитных зон от кладбищ запрещается размещение новых жилых зданий.

19.1.4 Ограничения на территории санитарно-защитных зон от источников электромагнитного излучения

На территории санитарно-защитных зон от источников электромагнитного излучения запрещается размещение новых следующих видов объектов:

- жилые здания;
- общественные здания.

19.2 Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, на территории зон с особыми условиями использования территорий по природно-экологическим требованиям

19.2.1 Водоохранные зоны

До разработки и утверждения проектов зон охраны водных объектов села Кушнареново, границы зон охраны водоемов зафиксированы в соответствии с требованиями Водного Кодекса РФ от 03.06.2006 г. №74-ФЗ.

Граница водоохранных зон установлены на следующем расстоянии от береговой линии:

- река Белая — 200 м;
- река Кудушла — 100 м;
- ручьи без названия — 50 м.

19.2.2 Ограничения на территории водоохранной зоны

До разработки и утверждения проектов зон охраны водных объектов села Кушнареново, границы зон охраны водоемов зафиксированы в соответствии с требованиями Водного Кодекса РФ от 03.06.2006 г. №74-ФЗ.

Граница водоохранных зон установлены на следующем расстоянии от береговой линии:

- река Белая — 200 м;
- река Кудушла — 100 м;
- ручьи без названия — 50 м.

Для земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в водоохранных зонах рек, других водных объектов, устанавливаются виды запрещенного использования.

В водоохранных зонах запрещается:

- использование сточных вод для удобрения почв;
- размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;
- осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

- движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию и эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

19.2.3 Прибрежные защитные полосы

Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет 30 м для обратного или нулевого уклона, 40 м для уклона до трех градусов и 50 м для уклона три и более градуса. На территориях населенных пунктов при наличии ливневой канализации и набережных границы прибрежных защитных полос совпадают с парапетами набережных.

Границы прибрежных защитных полос установлены на следующем расстоянии от береговой линии:

- река Белая — 50 м;
- река Кудушла — 50 м;
- ручьи без названия — 50 м.

19.2.4 Ограничения на территории прибрежной защитной полосы

В границах прибрежных защитных полос запрещаются:

- использование сточных вод для удобрения почв;
- размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;
- осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
- движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.
 - распашка земель;
 - размещение отвалов размываемых грунтов;
 - выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

19.2.5 Береговая полоса

Полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначается для общего пользования. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет 20 метров, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем 10 километров. Ширина береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров, составляет 5 метров.

Ширина береговой полосы для рек Белая и Кудушла, протекающих по территории села Кушнаренково, составляет 20 м от береговой линии, рек и ручьев — 5 метров.

19.2.6 Ограничения на территории I пояса санитарной охраны водозаборов

В границах I пояса санитарной охраны водозаборов запрещены все виды использования, за исключением реконструкции и расширения основных водопроводных сооружений.

19.2.7 Ограничения на территории II пояса санитарной охраны водозаборов

В границах II пояса санитарной охраны водозаборов запрещено размещение следующих видов объектов:

- объектов, вызывающие химическое загрязнение (склады ядохимикатов, ГСМ, удобрений, мусора, накопителей, шламохранилищ, складирование мусора, промышленных отходов и т.д.);

- объектов, вызывающие микробное загрязнение (кладбища, скотомогильники, поля ассенизации, поля фильтрации, навозохранилища, силосные траншеи, животноводческие и птицеводческие предприятия, пастбища и т.д.).

При осуществлении строительства, реконструкции обязательно наличие организованного водоснабжения, водоотведение, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностных сточных вод с последующей очисткой.

Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса санитарной охраны только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

19.2.8 Ограничения градостроительных изменений на территории зон затопления паводковыми водами

При применении видов разрешенного использования запрещается включение в их состав видов использования, действующих в водоохранной зоне, а также запрещены все виды использования без проведения мероприятий по инженерной подготовке территории, включающие защиту от затопления с помощью подсыпки территории до незатопляемых отметок.

19.2.9 Ограничения градостроительных изменений на территории зон заболоченных территорий

Запрещены все виды использования без проведения мероприятий по инженерной подготовке территории.

19.2.10 Ограничения на территории зон лесов и лесопарков

На территории лесопарков запрещено размещение всех видов объектов, за исключением объектов рекреационного обслуживания и объектов, связанных с существующим видом функционального использования и назначения территории.

19.2.11 Ограничения на территории зон зеленых насаждений общего пользования

На территории зон зеленых насаждений общего пользования запрещено размещение объектов, не связанных с основным существующим видом использования и назначения и назначения в зоне «ЗО» градостроительного регламента.

19.2.12 Ограничения на территориях зоны крутых склонов, оврагов

На территориях зоны крутых склонов, оврагов запрещены все виды использования по результатам осуществления градостроительных изменений, связанных со строительством любого типа.

19.3 Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, на территории зон охраны объектов культурного наследия

19.3.1 Работы по сохранению объектов культурного наследия

Основными работами по сохранению объектов культурного наследия являются: консервация, ремонт, реставрация, приспособление объекта культурного наследия для современного использования.

Консервация объекта культурного наследия - научно-исследовательские, изыскательские, проектные и производственные работы, проводимые в целях предотвращения ухудшения состояния объекта культурного наследия без изменения дошедшего до настоящего времени облика указанного объекта, в том числе противоаварийные работы.

Ремонт памятника - научно-исследовательские, изыскательские, проектные и производственные работы, проводимые в целях поддержания в эксплуатационном состоянии памятника без изменения его особенностей, составляющих предмет охраны.

Реставрация памятника или ансамбля - научно-исследовательские, изыскательские, проектные и производственные работы, проводимые в целях выявления и сохранения историко-культурной ценности объекта культурного наследия.

Приспособление объекта культурного наследия для современного использования - научно-исследовательские, проектные и производственные работы, проводимые в целях создания условий для современного использования объекта культурного наследия без изменения его особенностей, составляющих предмет охраны, в том числе реставрация элементов объекта культурного наследия, представляющих собой историко-культурную ценность.

19.3.2 Ограничения на территориях охранных зон памятников архитектуры

Функциональное использование объектов осуществляется на основании решения, согласованного и утвержденного соответствующими органами и учреждениями.

Территория охранной зоны памятника архитектуры в плане может иметь следующие границы:

1. Совпадать с историческими границами усадьбы;
2. Иметь границы в пределах величин, равных полуторной длине и ширине здания памятника, отстоящие от внешних углов здания, при отсутствии архивных документов;
3. В границах кадастрового участка в случае приобретения права собственности на объект культурного наследия юридическими или физическими лицами, а также в случае постановки на учет вновь выявленных памятников, оформленных в собственность.

В границах охранной зоны запрещена любая застройка для обеспечения сохранности визуального восприятия памятника архитектуры.

В случае расположения памятника архитектуры в глубине квартального пространства, новая застройка, планируемая в пределах данного квартала, не должна по периметру полностью закрывать обзор на памятник. Если соблюдение этого условия по объективным причинам невозможно, необходимо устройство в постройках арочных пролетов и т.п., открывающихся на памятник, при невозможности устройства пролетов – необходима установка специальных табличек-указателей.

В случае приобретения права собственности на объект культурного наследия (памятник архитектуры) юридическими или физическими лицами, обязательным условием является обеспечение доступа граждан к нему (в соотв. со ст. 7 Федерального закона «Об объектах культурного наследия народов Российской Федерации» №73-ФЗ). Режим доступа к памятнику архитектуры устанавливается собственником по согласованию с органом охраны объектов культурного наследия (в соотв. со ст. 52 Федерального закона «Об объектах культурного наследия народов Российской Федерации» №73-ФЗ). Обязательным условием приобретения права собственности юридическими и физическими лицами на объект культурного наследия – является приобретение права собственности не только на участок земли под зданием памятника, но также на земельный участок внутренней зоны охранной зоны памятника.

В границах охранной зоны памятников архитектуры запрещается:

- нарушение облика объекта охраны при любых видах деятельности;
- нарушение благоприятных условий визуального восприятия объекта;
- ремонтные работы, опасные для физической сохранности памятника;
- использование охранной зоны памятника под склады и производства взрывчатых и огнеопасных материалов;
- использование памятника и его охранной зоны под производственные, складские объекты, гаражи (кроме памятников промышленной и инженерной архитектуры);
- установка в пределах охранной зоны памятника временных объектов обслуживания: павильонов, малых архитектурных форм, наружной рекламы, нарушающих образ памятника; вырубка средообразующей растительности в пределах охранной зоны памятника.

В границах охранной зоны памятников архитектуры разрешается:

- проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ по согласованию с органами охраны объектов культурного наследия, с соблюдением условий, установленных для охранной зоны;
- работы, связанные с сохранением и восстановлением исторической планировки территорий, формирующих историческую среду и окружение памятников;
- озеленение и благоустройство территории – устройство дорожек, пешеходных площадок, наружного освещения, установка стендов и витрин, относящихся к памятнику и не нарушающих его облик (по согласованию);
- строительные и реконструктивные работы по инженерному оборудованию территории, не наносящие ущерба памятнику;
- восстановление исторического характера озеленения; – устройство небольших автостоянок, связанных с функционированием памятника, по специальному согласованию;
- строительство объектов для обслуживания экскурсантов и туристов (по специальному согласованию).

19.3.3 Особые условия и мероприятия, необходимые для сохранности и эффективного использования памятников архитектуры

Для сохранности и эффективного использования памятников архитектуры необходимы особые условия и следующие мероприятия:

- проектно-изыскательские и ремонтно-строительные работы, дорожные и другие виды землеобразующих работ, благоустройство территории и установка рекламы, осуществляемые по согласованию с соответствующим государственным органом охраны памятников;
- закрепление границ охранной зоны в кадастровом плане;
- вывод из охранной зоны памятников предприятий, мастерских, складов, гаражей (кроме памятников промышленной и инженерной архитектуры), несовместимых с функционированием памятника;
- нейтрализация или снос дисгармонирующих с памятником объектов, расположенных в границах охранной зоны;
- вывод с территории охранной зоны хозяйственных построек и объектов, нарушающих среду памятников;
- реконструкция деградировавших озелененных пространств охранных зон;
- соблюдение высотных соотношений, плотности посадок зеленых насаждений, обеспечивающих максимальное раскрытие и восприятие памятника;
- проектирование и проведение всех разрешенных видов работ только на конкурсной основе;
- проведение специальных исследований по выявлению и закреплению основных точек визуального восприятия объектов наследия.

19.3.4 Ограничения, устанавливаемые на территориях охранной зоны памятников архитектуры, сформировавших мелкомасштабную историческую застройку города, имеющую структуру непрерывного фасадного фронта с постановкой по красным линиям старинных улиц

1. Здания новой постройки могут размещаться вдоль исторических красных линий, при этом уровень их карнизов или низа покрытий должен совпадать с уровнем карнизов памятников.

2. При угловом расположении здание новой постройки должно закреплять угол квартала. Его высота при соответствующем обосновании может быть в 4-5 этажей.

3. Здания новой постройки, которые по высоте карниза или низа покрытия (при плоской кровле) превышают величину карнизов смежных с ними памятников до двойной высоты карниза, должны размещаться с отступом от исторической линии застройки на расстояние не менее, чем на 5 метров, в зависимости от высоты размещаемого здания, с устройством решетчатого, не глухого ограждения по линии существующей застройки, высотой не выше 1,6 м и благоустройством территории перед вновь проектируемыми объектами, с использованием элементов ландшафтной архитектуры.

4. Разрешается строительство домов и хозяйственных построек в порядке восстановления на старых местах.

5. При осуществлении нового строительства возможны «контекстуальные» и «контрастные» архитектурные решения зданий по отношению к исторической окружающей среде. «Контекстуальные» и «контрастные» архитектурные решения реализуются строго в соответствии с согласованным и утвержденным в установленном порядке проектом, под контролем Госоргана по охране объектов культурного наследия.

19.3.5 Ограничения по предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для «контекстуальных» по отношению к исторической застройке зданий

19.3.5.1 Общие ограничения

1. Характеристики зданий (длина, ширина, высота, площадь пятна застройки, расстояние между зданиями, уровень детализации фасадов, пропорции оконных и дверных проемов) должны быть сомасштабны аналогичным параметрам окружающей исторической застройки в случае «контекстуального» архитектурного решения.

2. Уклон кровель зданий должен быть, как правило, в пределах уклонов кровель памятников архитектуры.

3. Допускается устройство атриумов, перекрытых дворов, висячих садов в пределах внутриквартальных пространств.

4. Устройство прозрачных кровель, зимних садов и оранжерей возможно в постройках, расположенных внутри кварталов.

5. Ограждающие конструкции стен должны выполняться из строительных материалов, близких по виду, качеству, сорту и фактуре, строительным материалам старинных зданий, либо искусно имитировать их применение.

6. Окраска кровель и фасадов зданий разрешена только на основании колерного бланка, выданного Администрацией сельского поселения Кушнаренковский сельсовет по согласованию с Госорганом по охране объектов культурного наследия;

7. Запрещается частичная окраска фасадов, равно как и окраска фасадов, выполненных в лицевой кирпичной кладке, и находящейся в сравнительно удовлетворительном состоянии.

8. Мощение тротуаров, проездов, мостовой воротного проезда и т.п. должны выполняться из аналогичных старинным аналогам материалов, близких по виду, качеству, сорту и фактуре.

9. Устройство котлованов, механическая разработка грунта возле стен памятников архитектуры для устройства фундаментов может производиться только лопатой, либо с применением мини-экскаватора.

19.3.5.2 Ограничения по подземным конструкциям зданий (нижняя часть здания до верхнего обреза цоколя)

1. Верхний обрез цоколя вновь возводимых зданий не должен превышать высоту цоколя близ расположенного здания — памятника.
2. Фундаментные рвы устраивать с подпором стен наклонными подкосами.

19.3.5.3 Ограничения по стенам зданий

1. Минимальная ширина простенков должна быть не менее ширины проёмов.
2. Минимальная высота стен от окон до кровли (включая карниз) должна быть не менее 0,9 м.
3. Минимальные габариты окон: высота не менее 1,6 м, ширина не менее 0,9 м.
4. Для облицовки стен запрещается применение керамической плитки, кроме изразцов типа “кабанчик”.
5. Применение обычной или терразитовой штукатурки (кроме фактуры “внабррыз”).
6. Применение натурального камня;
7. При окраске фасадов необходимо соблюдать правильность окраски элементов ордерной системы – в случае её применения.
8. Лепные тяги и карнизы должны вытягиваться по шаблонам, сделанным в соответствии с классическими архитектурными обломами.
9. Лицевые фасадные стены должны завершаться карнизом или выносом (выпуском) кровли (на кронштейнах, кобылках, продолжениях наклонных стропил).
10. Максимальная верхняя высотная отметка воротного проёма – не выше верхней отметки оконных проёмов 1-го этажа (или бельэтажа).
11. По материалу воротные заполнения (створки или полотнища ворот, навешивая) могут быть деревянные или металлические – литые, кованные, слесарные, штампованные, сварные, но выполненными по архитектурному проекту.

19.3.5.4 Общие ограничения по видам градостроительных изменений

Освоение подземного пространства возможно при условии, что возводимые подземные сооружения не создадут угрозы физической безопасности памятников и согласно утвержденному в соответствующих государственных органах и учреждениях проекту.

19.3.6 Ограничения по диссонирующим (дисгармонирующим) зданиям и сооружениям

Градостроительные изменения диссонирующих (дисгармонирующих) зданий и сооружений могут производиться только при условии, что эти изменения уменьшают или устраняют дисгармонию (диссонанс).

19.3.7 Ограничения на территории охранных зон памятников истории

Охранная зона памятника истории – это территория памятника (в соответствии с проектом, по которому он был реализован). Охранная зона может включать участки прилегающих территорий общего пользования (парков, скверов, площадей и т.п.). Границы охранной зоны памятника закрепляются в кадастровом плане. Любая деятельность, намечаемая в пределах охранных зон памятников истории (например, установка в пределах охранной зоны памятника объектов павильонов, малых архитектурных форм, наружной рекламы), может осуществляться только по предварительному согласованию с соответствующими органами и учреждениями.

В случае, когда здание (комплекс зданий) – памятник истории - является также и памятником архитектуры, в отношении него, по заключению государственной экспертизы, устанавливается соответствующий режим сохранения памятника архитектуры и регулирования градостроительной деятельности в пределах охранной зоны памятника архитектуры.

В случае, когда памятник истории является произведением монументального искусства, скульптурной композицией, мемориальным комплексом и т.п., проведение работ по его сохранению, благоустройство его территории осуществляется в соответствии с проектом, согласованным и утвержденным органами охраны объектов культурного наследия.

В случае приобретения права собственности на объект культурного наследия (памятник истории) юридическими или физическими лицами, обязательным условием является обеспечение доступа граждан к нему (в соотв. со ст. 7 Федерального закона «Об объектах культурного наследия народов Российской Федерации» №73-ФЗ). Режим доступа к памятнику архитектуры устанавливается собственником по согласованию с органом охраны объектов культурного наследия (в соответствии со ст. 52 Федерального закона «Об объектах культурного наследия народов Российской Федерации» №73-ФЗ). Обязательным условием приобретения права собственности юридическими и физическими лицами на объект культурного наследия – памятник истории – является приобретение права собственности на территорию памятника – его охранную зону (за исключением территорий общего пользования).

В границах охранной зоны памятников истории запрещается:

- нарушение облика объекта охраны при любых видах деятельности;
- нарушение благоприятных условий визуального восприятия объекта;
- ремонтные работы, опасные для физической сохранности памятника;
- использование охранной зоны памятника под склады и производства взрывчатых и огнеопасных материалов.

19.3.8 Ограничения градостроительных изменений на территории зоны ценного историко-природного ландшафта

Общий режим охраняемых природных территорий в пределах исторической застройки села заключается в сохранении и восстановлении архитектурно-ландшафтных исторических комплексов, в развитии природоохранной и рекреационной функции.

В границах зоны ценного историко-природного ландшафта разрешается:

– проектирование отдельно стоящих, тактично вписанных в ландшафт культовых построек, небольших зданий культурного назначения (музеев, библиотек), плоскостных объектов и сооружений культурно-массового, спортивного и физкультурно-оздоровительного назначения, некапитальных парковых построек и павильонов, проведение землеустроительных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, при условии сохранения растительности ценных сортов и деревьев ценных пород, а также по согласованию с природоохранными органами и органами охраны культурного наследия, и связанных, как правило, с воссозданием утраченных объектов, имеющих историческую и эстетическую ценность, строительными и ремонтными работами, прокладкой инженерных коммуникаций, при условии, что после их завершения охраняемый ландшафт не будет искажен;

– освоение подземного пространства при условии устройства возводимых подземных сооружений в существующий рельеф местности. При проектировании и строительстве метрополитена наземные вестибюли станций метрополитена, вентиляционные и вертикальные проходческие шахты, наклонные ходы, места выходов подземных тоннелей на поверхность земли, мосты, эстакады необходимо размещать так, чтобы расчётная мульда оседания грунта была вне территории зоны исторически ценного ландшафта.

В границах зоны ценного историко-природного ландшафта запрещается:

- нарушение предметов и объектов охраны при любых видах деятельности;
- изменения функционального назначения зон исторически ценных ландшафтов;
- строительство новых капитальных зданий и сооружений, не связанных с функциональным назначением зоны;
- значительное изменение рельефа и вырубка зеленых насаждений, за исключением санитарных рубок;
- устройство свалок.

19.3.9 Особые условия и мероприятия, необходимые для сохранности и эффективного использования территорий ценных историко-природных ландшафтов

Особыми условиями и мероприятиями, необходимыми для сохранности и эффективного использования территорий ценных историко-природных ландшафтов являются:

- разработка проектов благоустройства;
- нейтрализация или устранение дисгармонирующих объектов;
- проведение природоохранных мероприятий, направленных на улучшение экологического состояния территории;
- проведение исследований по выявлению и закреплению основных точек визуального восприятия объектов культурного наследия и территорий исторически ценных ландшафтов.

19.3.10 Ограничения градостроительных изменений на территории зоны охраняемого археологического культурного слоя

Охранные зоны объектов археологии представляют собой территории с границами в плане, устанавливаемыми в пределах границ земельных участков археологических памятников согласно архивным данным.

В границах зоны охраняемого археологического культурного слоя разрешается:

- музеефикация археологических территорий, их объектов (памятников), предметов и элементов;
- реставрация памятников по согласованию и при условии сохранения предметов (элементов) охраны;
- мероприятия, необходимые для сохранения археологического наследия;
- использование археологических земель и их объектов в пределах зон охраны, не связанных с научным изучением, при условии, что использование не наносит ущерба сохранности памятников и археологических территорий, их целостности, не может привести к изменению внешнего вида памятников и расхищению содержащихся в них предметов, не нарушает их историко-художественной, композиционно-видовой, объемно-пространственной и ландшафтной ценности.

Любые проектные, строительные, дорожные, благоустроительные и другие виды земляных работ могут производиться только при наличии письменного разрешения Госоргана по охране памятников, после получения согласования документации и под его контролем. На территории участков, намеченных для производства работ, до их начала должна быть проведена предварительная экспертиза (разведочные шурфы, траншеи), на основании которой определяются необходимость и методика археологических исследований, а затем проведены полномасштабные археологические раскопки. При этом археологические исследования должны опережать проведение земляных работ на 1–2 полевых сезона.

В границах зоны охраняемого археологического культурного слоя запрещается:

- все виды земляных, строительных работ и хозяйственной деятельности, нарушающие предметы, элементы и объекты охраняемого археологического слоя;
- вырубка ландшафтообразующей и средообразующей растительности.

19.3.11 Особые условия и мероприятия, необходимые для сохранности предметов, элементов и объектов охраняемого археологического слоя

Особыми условиями и мероприятиями, необходимыми для сохранности предметов, элементов и объектов охраняемого археологического слоя, являются:

- закрепление границ охраняемых территорий археологического слоя в кадастровых планах;
- включение сведений об археологических территориях и их объектах в градостроительную и проектную документацию.

19.3.12 Специальная охранная зона объектов археологии

Специальная охранная зона объектов археологии предназначена для охраны территорий вероятного нахождения памятников археологии – древних поселений, селищ, могильников, погребений, а также археологических объектов, считающихся в большей степени разрушенными.

В случае обнаружения археологических находок в процессе строительных, дорожных, благоустроительных и других видов земляных работ, физические или юридические лица, ответственные за проведение данных работ, обязаны незамедлительно приостановить работы и сообщить о находке в Госорган по охране памятников. В свою очередь, Госорган по охране памятников имеет право приостановки земляных работ при обнаружении археологических находок и исторического культурного слоя. В дальнейшем по отношению к выявленным археологическим объектам и их охраняемым территориям устанавливаются ограничения, изложенные в пунктах 2.3.10 - 2.3.11.