**ПРОЕКТ**

**по внесению изменений в Правила землепользования и застройки**

**в городе Озерске от 17.10.2016 № 29-02-17/29, от 03.11.2016 № 29-02-17/38**

**в части изменения градостроительных регламентов**

**территориальных зон**

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

Зона предназначена для высокоплотной застройки многоквартирными многоэтажными (5-16 этажей) жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

**Основные виды разрешенного использования:**

- многоквартирные многоэтажные жилые дома 5-16 этажей,

- детские дошкольные учреждения,

- школы общеобразовательные,

- многопрофильные учреждения дополнительного образования,

- амбулаторно-поликлинические учреждения,

- пункты оказания первой медицинской помощи,

- отделения, участковые пункты полиции,

- коммунальное обслуживание.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- детские площадки с элементами озеленения, площадки для отдыха с элементами озеленения

- площадки для выгула собак элементами озеленения,

- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей.

**Условно разрешенные виды использования:**

- многоквартирные многоэтажные жилые дома выше 16 этажей,

- многоквартирные жилые дома в 2-4 этажа,

- аптеки,

- специальные жилые дома для престарелых и инвалидов,

- офисы,

- административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации районного и локального уровня,

- конфессиональные объекты,

- учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских,

- гостиницы,

- учреждения социальной защиты,

- физкультурно-оздоровительные сооружения,

- учреждения культуры и искусства локального и районного значения,

- магазины,

- встроенно-пристроенные объекты обслуживания,

- объекты бытового обслуживания,

- предприятия общественного питания,

- временные торговые объекты,

- учреждения жилищно-коммунального хозяйства,

- гаражи индивидуальных легковых автомобилей,

- автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей,

- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей,

- открытые,

- подземные и полуподземные,

- многоэтажные,

- общественные бани.

Параметры строительства

|  |  |
| --- | --- |
| Показатели | Параметры |
| Максимальный процент застройки территории от площади земельного участка\* | 75% |
| Расстояния между жилыми домами, жилыми и общественными зданиями | На основе расчетов инсоляции и освещенности, в соответствии с противопожарными и санитарными требованиями |
| Минимальные расстояния от окон жилых и общественных зданий:  - до хозяйственных построек  - до площадок для выгула собак | не менее 20 м  не менее 40 м |
| Минимальные размеры площадок, размещаемых в жилой застройке, м2/чел:  - площадок для игр детей дошкольного и школьного возраста  - площадок для отдыха взрослого населения  - площадок для занятий физкультурой  - для хозяйственных целей и выгула собак  - для стоянки автомашин | 0,7  0,1  2,0  0,3  0,8 |
| Минимальное расстояние от красных линий до жилых зданий:  - в сохраняемой застройке | в соответствии со сложившейся линией застройки |
| Предприятия обслуживания размещаются в первых этажах многоквартирных жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что входы для посетителей предприятий обслуживания размещаются со стороны улицы, и имеется достаточно места для автостоянок |  |
| Коэффициент озеленения территории | не менее 15% от площади земельного участка |
| Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:  - многоквартирные многоэтажные жилые дома  - многоквартирные жилые дома | 16 этажей    4 этажей |
| Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площади | необходимость установления отсутствует |

Примечание:

1. \* -принят с учетом необходимых по расчету стоянок для автомобилей, площадок и других объектов благоустройства.

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

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

**Основные виды разрешенного использования:**

- многоквартирные жилые дома в 2-4 этажа,

- отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью 1-3 этажей с придомовыми участками,

- блокированные жилые дома на одну семью 1-3 этажей с придомовыми участками,

- детские дошкольные учреждения,

- школы общеобразовательные,

- многопрофильные учреждения дополнительного образования,

- амбулаторно-поликлинические учреждения,

- пункты оказания первой медицинской помощи,

- отделения, участковые пункты полиции,

- коммунальное обслуживание.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- детские площадки с элементами озеленения, площадки для отдыха с элементами озеленения,

- площадки для выгула собак с элементами озеленения,

- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей.

**Условно разрешенные виды использования**

- многоквартирные многоэтажные жилые дома 5-10 этажей,

- аптеки,

- специальные жилые дома для престарелых и инвалидов,

- офисы,

- административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации районного и локального уровня,

- учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских,

- конфессиональные объекты,

- гостиницы,

- учреждения социальной защиты,

- физкультурно-оздоровительные сооружения,

- учреждения культуры и искусства локального и районного значения,

- магазины,

- встроенно-пристроенные обслуживающие объекты,

- объекты бытового обслуживания,

- предприятия общественного питания,

- временные торговые объекты,

- учреждения жилищно-коммунального хозяйства,

- автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей,

- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей,

- открытые,

- подземные и полуподземные,

- многоэтажные,

- общественные бани.

Параметры строительства

|  |  |
| --- | --- |
| Показатели | Параметры |
| Максимальный процент застройки территории от площади земельного участка1:  - многоквартирными жилыми домами малой и средней этажности  - блокированными жилыми домами  - одно -двухквартирными жилыми домами | 70%  65%  50% |
| Предельные минимальные размеры земельного участка, м2:  - приквартирного земельного участка (для двухквартирных жилых домов из расчета на одну квартиру) на территории, свободной от застройки;  - для приквартирного земельного участка (для двухквартирных жилых домов из расчета на одну квартиру) на застроенной территории;  - для многоквартирного блокированного дома на территории, свободной от застройки (из расчета на одну квартиру);  - для многоквартирного блокированного дома на застроенной территории, (из расчета на одну квартиру) | 600  500  400  350 |
| Предельные максимальные размеры земельного участка, м2:  - для малоэтажного жилищного строительства и индивидуального жилищного строительства;  - для размещения существующих индивидуальных жилых домов и приквартирных земельных участков | 1500  без ограничений |
| Минимальное расстояние от красных линий до жилых зданий:  - в сохраняемой застройке | в соответствии со сложившейся линией застройки |
| Минимальные расстояния между жилыми зданиями:  - расстояния между длинными сторонами жилых зданий высотой:  2-3 этажа  4 этажа  - расстояние между длинными сторонами и торцами жилых зданий с окнами из жилых комнат.  Примечание: в условиях реконструкции и в других сложных градостроительных условиях указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении противопожарных требований и норм инсоляции и освещенности, если обеспечивается непросматриваемость жилых помещений (комнат и кухонь) из окна в окно | не менее 15м  не менее 20 м  не менее 10 м |
| Коэффициент озеленения территории | не менее 20% от площади земельного участка |
| Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:  - отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью  - блокированные жилые дома на одну семью  - многоквартирные жилые дома  - многоквартирные многоэтажные жилые дома | 3 этажа  3 этажа  4 этажа  10 этажей |

Примечание:

1. \* -принят с учетом необходимых по расчету стоянок для автомобилей, площадок и других объектов благоустройства.
2. Предприятия обслуживания размещаются в первых этажах, выходящих на улицы жилых домов, или пристраиваются к ним при условии, что загрузка предприятий и входы для посетителей располагаются со стороны улицы.
3. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

Статья 36. Градостроительные регламенты. Жилые зоны

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

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

**Основные виды разрешенного использования:**

- индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками,

- отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью в 1-3 этажа с придомовыми участками,

- блокированные жилые дома в 2-4 этажа,

- блокированные жилые дома на одну семью 1-3 этажей с придомовыми участками,

- детские дошкольные учреждения,

- школы общеобразовательные,

- многопрофильные учреждения дополнительного образования,

- амбулаторно-поликлинические учреждения,

- пункты оказания первой медицинской помощи,

- отделения, участковые пункты полиции,

- детские площадки с элементами озеленения, площадки для отдыха с элементами озеленения,

- площадки для выгула собак с элементами озеленения,

- коммунальное обслуживание.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- индивидуальные гаражи на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля,

- встроенный в жилой дом гараж на 1-2 легковых автомобиля,

- автостоянки,

- сады, огороды, палисадники.

**Условно разрешенные виды использования:**

- многоквартирные жилые дома в 2-4 этажа,

- дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.),

- аптеки,

- специальные жилые дома для престарелых и инвалидов,

- административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации районного и локального уровня,

- офисы,

- учреждения социальной защиты,

- гостиницы,

- физкультурно-оздоровительные сооружения,

- учреждения культуры и искусства локального и районного значения,

- конфессиональные объекты,

- магазины,

- объекты бытового обслуживания,

- предприятия общественного питания,

- временные торговые объекты,

- учреждения жилищно-коммунального хозяйства,

- общественные бани.

Параметры строительства

|  |  |
| --- | --- |
| Показатели | Параметры |
| Максимальный процент застройки территории от площади земельного участка: - блокированными жилыми домами  - одно-двухквартирными жилыми домами | 65%  50% |
| Предельные минимальные размеры земельного участка, м2:  - приквартирного земельного участка (для двухквартирных жилых домов из расчета на одну квартиру) на территории, свободной от застройки;  - для приквартирного земельного участка (для двухквартирных жилых домов из расчета на одну квартиру) на застроенной территории;  - для многоквартирного блокированного дома на территории, свободной от застройки (из расчета на одну квартиру);  - для многоквартирного блокированного дома на застроенной территории, (из расчета на одну квартиру) | 600  500  400  350 |
| Предельные максимальные размеры земельного участка, м2:  - для малоэтажного жилищного строительства и индивидуального жилищного строительства;  - для размещения существующих индивидуальных жилых домов и приквартирных земельных участков | 1500  без ограничений |
| Минимальное расстояние от красных линий до жилых зданий:  - в сохраняемой застройке  - при реконструкции и новом строительстве:  отступ жилых зданий от красных линий:  - улиц  - проездов | в соответствии  со сложившейся  линией застройки  не менее 5 м  не менее 3 м |
| Минимальное расстояние между строениями, м:  - от границ соседнего участка до:  - основного строения  - других построек: бани, гаража, сарая и др.  - окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (бани, гаража, сарая), расположенных на соседних земельных участках  - от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений на участке | 3,0  1,0  6,0  в соответствии  с СП 42.13330.2011,  приложение 1 и СП 30-102-99 |
| Коэффициент озеленения территории | не менее 30% от площади земельного участка |
| Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:  - индивидуальные жилые дома  - отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью  - блокированные жилые дома  - блокированные жилые дома на одну семью  - многоквартирные жилые дома | 2 этажа  3 этажа  4 этажа  3 этажа  4 этажа |

Примечание:

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

2. Требования к ограждению земельных участков:

- со стороны улиц ограждения должны быть прозрачными;

- характер ограждения и его высота должны быть, как правило, единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

**Ж-4 ЗОНА САД**О**ВОДСТВ И ДАЧНЫХ УЧАСТКОВ**

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

**Основные виды разрешенного использования:**

- садовые и дачные дома,

- дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.),

- постройки для содержания мелких животных,

- сады, огороды, палисадники,

- коммунальное обслуживание.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- индивидуальные гаражи на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля,

- встроенный в жилой дом гараж на 1-2 легковых автомобиля,

- автостоянки.

**Условно разрешенные виды использования:**

- отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью 1-3 этажей с придомовыми участками,

- пункты оказания первой медицинской помощи,

- спортивные площадки,

- отделения, участковые пункты полиции,

- аптеки,

- сезонные обслуживающие объекты,

- конфессиональные объекты,

- магазины,

- временные торговые объекты.

Параметры строительства

|  |  |
| --- | --- |
| Показатели | Параметры |
| Максимальный процент застройки территории от площади земельного участка | 40% |
| Предельные минимальные размеры земельного участка, м2:  - для ведения садоводства  - для ведения огородничества  - для дачного строительства | 600  300  600 |
| Предельные максимальные размеры земельного участка, м2:  - для ведения садоводства  - для дачного строительства | 1500  2000 |
| Минимальное расстояние между фронтальной границей участка, м:  и садовым домом  и хозяйственными постройками | 3,0  5,0 |
| Минимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями, м:  от границ соседнего участка до:  - садового дома  - постройки для содержания мелкого скота и птицы  - других построек  от садового дома до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений на участке | 3,0  4,0  1,0  в соответствии  с требованиями  СП 53.13330.2011 |
| Коэффициент озеленения территории | не менее 40% от площади земельного участка |
| Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:  - садовый дом  - отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью | 2 этажа с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа с соблюдением норм освещенности соседнего участка  3 этажа |

Примечания:

1.Расстояния измеряются до наружных граней стен строений.

2.Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных участках по взаимному согласию собственников, а также блокировка хозяйственных построек к садовому дому при наличии стены из негорючих материалов между ними.

**Ж-5 ЗОНА РАЗВИТИЯ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ**

Зона предназначена для обеспечения правовых условий формирования селитебных территорий при перспективном градостроительном развитии. При необходимости осуществляется зонирование таких территорий, и вносятся изменения в соответствии с порядком, предусмотренным статьей 54 настоящих Правил.

**Основные виды разрешенного использования:**

- малоэтажная жилая застройка,

- блокированная жилая застройка,

- обслуживание жилой застройки.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

Необходимость установления вспомогательных видов разрешенного использования отсутствует.

**Условно разрешенные виды использования:**

Необходимость установления условно разрешенных видов использования отсутствует.

Параметры строительства

|  |  |
| --- | --- |
| Показатели | Параметры |
| Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площади | необходимость установления отсутствует |
| Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | необходимость установления отсутствует |
| Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | 3 этажа |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка | необходимость установления отсутствует |

Статья 37. Градостроительные регламенты. Общественно-жилые зоны

**ОЖ ЗОНА ОБЩЕСТВЕННО-ЖИЛОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

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

**Основные виды разрешенного использования:**

- многоквартирные многоэтажные жилые дома 5-16 и выше этажей,

- специальные жилые дома для престарелых и инвалидов,

- многофункциональные административные, обслуживающие и деловые объекты в комплексе с жилыми зданиями,

- организации, учреждения, управления,

- детские дошкольные учреждения,

- школы общеобразовательные,

- многопрофильные учреждения дополнительного образования,

- учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских,

- многофункциональные деловые и обслуживающие здания,

- станции скорой помощи,

- амбулаторно-поликлинические учреждения,

- аптеки,

- пункты оказания первой медицинской помощи,

- гостиницы,

- информационные туристические центры,

- учреждения социальной защиты,

- физкультурно-оздоровительные сооружения,

- плавательные бассейны городского значения,

- спортивные залы городского значения,

- учреждения культуры и искусства,

- магазины,

- встроенно-пристроенные обслуживающие объекты,

- торгово-выставочные комплексы,

- многофункциональные торгово-общественные комплексы,

- крупные торговые комплексы,

- объекты бытового обслуживания,

- предприятия общественного питания,

- учреждения жилищно-коммунального хозяйства,

- отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты (районные и городские),

- отделения, участковые пункты полиции,

- пожарные части,

- ветлечебницы без содержания животных,

- коммунальное обслуживание.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- детские площадки, площадки для отдыха,

- площадки для выгула собак,

- гаражи индивидуальных легковых автомобилей,

- подземные,

- полуподземные,

- многоэтажные,

- встроенные или встроенно-пристроенные,

- автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей,

- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей,

- открытые,

- подземные или полуподземные,

- многоэтажные,

- общественные бани.

**Условно разрешенные виды использования:**

- многоквартирные жилые дома в 2-4 этажа,

- блокированные жилые дома на одну семью 1-3 этажей с придомовыми участками,

- проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации,

- конфессиональные объекты,

- рынки,

- временные торговые объекты,

- предприятия автосервиса.

Параметры строительства

|  |  |
| --- | --- |
| Показатели | Параметры |
| Расстояния между жилыми домами, жилыми и общественными зданиями, а также производственными в соответствии с противопожарными требованиями | На основе расчетов инсоляции и освещенности |
| Минимальные размеры площадок, размещаемых в жилой застройке, м2/чел:  - площадок для игр детей дошкольного и школьного возраста  - площадок для отдыха взрослого населения  - площадок для занятий физкультурой  - для хозяйственных целей и выгула собак  - для стоянки автомашин | 0,7  0,1  2,0  0,3  0,8 |
| Минимальное расстояние от красных линий до жилых зданий:  - в сохраняемой застройке  - при реконструкции и новом строительстве:  - отступ жилых зданий от красных линий, м:  - магистральных улиц  - жилых улиц | в соответствии со сложившейся линией застройки  не менее 5 м  не менее 3 м |
| Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:  - многоквартирные многоэтажные жилые дома  - многоквартирные жилые дома,  - блокированные жилые дома на одну семью | 5 этажей и выше  4 этажа  3 этажа |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка | необходимость установления отсутствует |
| Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площади | необходимость установления отсутствует |

Примечание:

1. Предприятия обслуживания размещаются в первых этажах многоквартирных жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что входы для посетителей предприятий обслуживания размещаются со стороны улицы, и имеется достаточно места для автостоянок.

Статья 38. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны

**ОИ ЗОНА ИСТОРИЧЕСКОГО ЦЕНТРА ГОРОДА**

Зона исторического центра города выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов, где сочетаются административные, управленческие, коммерческие учреждения, офисы и жилая застройка, в том числе в зданиях смешанного назначения при соблюдении нижеприведенных видов и параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Ввиду расположения зоны ОИ на территориях действия ограничений по условиям охраны памятников истории и культуры, здесь должны соблюдаться ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия направленные на:

- сохранение системы исторической планировки, ценных элементов ландшафта, ценной средовой застройки,

- закрепление или восстановление градоформирующего значения памятников в архитектурно-пространственной организации города,

- создание благоприятных условий зрительного восприятия объектов культурного наследия,

- устранение диссонансов, нарушающих восприятие памятников, цельность композиции охраняемых архитектурных комплексов и ландшафтов.

Ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия приводятся в статье 49 настоящих Правил.

**Основные виды разрешенного использования:**

- многоквартирные жилые дома,

- многофункциональные здания (административные, обслуживающие и деловые объекты в комплексе с жилыми зданиями),

- административно-хозяйственные, деловые, общественные учреждения и организации городского и внегородского значения,

- офисы,

- представительства,

- кредитно-финансовые учреждения,

- судебные и юридические органы,

- многофункциональные деловые и обслуживающие здания,

- гостиницы,

- информационные туристические центры,

- музеи, выставочные залы, галереи,

- магазины,

- временные объекты для обслуживания фестивалей, праздников,

- амбулаторно-поликлинические учреждения,

- станции скорой помощи,

- аптеки,

- пункты оказания первой медицинской помощи,

- рестораны, кафе, бары,

- спортивно-оздоровительные комплексы,

- объекты бытового обслуживания,

- встроенно-пристроенные обслуживающие объекты,

- центральные предприятия связи,

- отделения, участковые пункты полиции,

- общественные бани,

- коммунальное обслуживание.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей:

- открытые,

- подземные и полуподземные,

- многоэтажные,

- автостоянки для временного хранения туристических автобусов.

**Условно разрешенные виды использования:**

- учреждения культуры и искусства городского значения,

- конфессиональные объекты,

- крупные торговые комплексы,

- торгово-выставочные комплексы,

- спортивно-зрелищные сооружения,

- временные объекты для обслуживания населения,

- временные объекты торговли,

- рынки,

- автозаправочные станции.

Параметры строительства

|  |  |
| --- | --- |
| Показатели | Параметры |
| Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площади | необходимость установления отсутствует |
| Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | необходимость установления отсутствует |
| Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | необходимость установления отсутствует |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка | необходимость установления отсутствует |

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

Зона делового, общественного и коммерческого назначения выделена для создания правовых условий формирования разнообразных объектов городского значения, связанных, прежде всего с удовлетворением периодических и эпизодических потребностей населения в обслуживании при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

**Основные виды разрешенного использования:**

- административно-хозяйственные, деловые, общественные учреждения и организации общегородского и внегородского значения,

- многофункциональные деловые и обслуживающие здания,

- офисы,

- представительства,

- кредитно-финансовые учреждения,

- судебные и юридические органы,

- проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации, не требующие создания санитарно-защитной зоны,

- гостиницы,

- информационные туристические центры,

- физкультурно-оздоровительные сооружения,

- плавательные бассейны городского значения,

- спортивные залы городского значения,

- учреждения культуры и искусства городского значения,

- учреждения культуры и искусства локального и районного значения,

- учреждения социальной защиты,

- детские дошкольные учреждения,

- музеи, выставочные залы, галереи,

- крупные торговые комплексы,

- магазины,

- рынки,

- предприятия общественного питания,

- объекты бытового обслуживания,

- центральные предприятия связи,

- учреждения жилищно-коммунального хозяйства,

- отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты (районные и городские),

- отделения, участковые пункты полиции,

- пожарные части,

- ветлечебницы без содержания животных,

- амбулаторно-поликлинические учреждения,

- аптеки,

- пункты оказания первой медицинской помощи,

- многопрофильные учреждения дополнительного образования,

- учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских,

- банно-оздоровительные комплексы,

- коммунальное обслуживание.

- размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- гаражи индивидуальных легковых автомобилей,

- подземные,

- полуподземные,

- встроенные или встроенно-пристроенные,

- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей,

- открытые,

- подземные и полуподземные,

- многоэтажные,

- автостоянки для временного хранения туристических автобусов.

**Условно разрешенные виды использования:**

- многоквартирные многоэтажные жилые дома,

- многоквартирные жилые дома,

- встроенно-пристроенные обслуживающие объекты,

- многофункциональные здания (административные, обслуживающие и деловые объекты в комплексе с жилыми зданиями),

- залы аттракционов и игровых автоматов,

- конфессиональные объекты,

- торгово-выставочные комплексы,

- временные торговые объекты,

- автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей,

- предприятия автосервиса.

Параметры строительства

|  |  |
| --- | --- |
| Показатели | Параметры детских дошкольных учреждений |
| Вместимость вновь строящихся зданий | до 350 человек |
| Высота здания, этажность | 2 |
| Высота ограждения, м | не менее 1,6 м |
| Минимальное расстояние от здания учреждения до красной линии, м | не менее 25,0 |
| Минимальное расстояние между отдельными зданиями, сооружениями на участке учреждения | в соответствии с требованиями СанПиН 2.4.1.1249-03и пособием к СНиП "Проектирование детских дошкольных учреждений" |
| Минимальное расстояние от границ участка производственного объекта (не пожаровзрывоопасные объекты) | не менее 50 м до участка  детского учреждения |
| Площадь зеленых насаждений на участке | не менее 50% |
| Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков | необходимость установления отсутствует |

Примечание:

1. Максимальный процент застройки территории – 80% принят с учетом необходимых по расчету стоянок для автомобилей, площадок и других объектов благоустройства.

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

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

**Основные виды разрешенного использования:**

- стационары,

- амбулаторно-поликлинические учреждения,

- станции скорой помощи,

- аптеки,

- пункты оказания первой медицинской помощи,

- учреждения социальной защиты,

- коммунальное обслуживание.

- санатории-профилактории,

- центры реабилитации.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- спортивные площадки,

- гаражи ведомственных легковых автомобилей специального назначения,

- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых - автомобилей,

- открытые,

- подземные и полуподземные,

- многоэтажные.

**Условно разрешенные виды использования:**

- стационары специального назначения,

- специальные учреждения социальной защиты,

- конфессиональные объекты.

Параметры строительства

|  |  |
| --- | --- |
| Показатели | Параметры |
| Минимальное расстояние:  - от зданий больниц с палатными отделениями, роддомов и диспансеров со стационаром до красных линий и жилых домов;  - от лечебно-диагностических корпусов больницы, зданий поликлиники, женской консультации и диспансеров без стационара до красных линий и жилых зданий | не менее 30м  не менее 15м |
| Минимальные расстояния между отдельными зданиями, сооружениями на участке лечебно-профилактического учреждения | в соответствии с требованиями СНиП 2.08.02-89\* и пособия по проектированию учреждений здравоохранения |
| Минимальное расстояние от границ участка производственного объекта (не пожаровзрывоопасные объекты) | не менее 50 м до участка учреждений здравоохранения |
| Площадь зеленых насаждений и газонов | не менее 60% площади больниц и диспансера со стационаром |
| Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площади | необходимость установления отсутствует |
| Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | необходимость установления отсутствует |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка | необходимость установления отсутствует |

**О-3 ЗОНА ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫХ УЧРЕЖДЕНИЙ ВЫСШЕГО И СРЕДНЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

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

**Основные виды разрешенного использования:**

- высшие учебные заведения,

- учреждения среднего специального и профессионального образования,

- коммунальное обслуживание.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- общежития, связанные с производством и образованием,

- аптеки,

- пункты оказания первой медицинской помощи,

- лектории,

- физкультурно-оздоровительные сооружения,

- предприятия общественного питания,

- гаражи ведомственных легковых автомобилей специального назначения.

**Условно разрешенные виды использования:**

- организации, учреждения, управления,

- школы-интернаты,

- многопрофильные учреждения дополнительного образования,

- проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации,

- учреждения культуры и искусства локального и районного значения,

- амбулаторно-поликлинические учреждения,

- конфессиональные объекты,

- магазины,

- временные торговые объекты,

- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей,

- открытые,

- подземные и полуподземные,

- многоэтажные.

Параметры строительства

|  |  |
| --- | --- |
| Показатели | Параметры |
| Вместимость вновь строящихся зданий | до 1000 учащихся |
| Высота здания, этажность | 3 |
| Высота ограждения, м | не менее 1,5 |
| Минимальное расстояние от здания учреждения до красной линии, м | не менее 25,0 |
| Минимальное расстояние между отдельными зданиями, сооружениями на участке учреждения | в соответствии с требованиями  СанПиН 2.4.2. 1178-02 |
| Минимальное расстояние от границ участка производственного объекта  (не пожаровзрывоопасные объекты) | не менее 50 м  до участка школы |
| Площадь зеленых насаждений на участке | не менее 50% |
| Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площади | необходимость установления отсутствует |
| Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | необходимость установления отсутствует |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка | необходимость установления отсутствует |

**О-4 ЗОНА РАЗВИТИЯ ОБЩЕСТВЕННОЙ ЗАСТРОЙКИ**

Зона предназначена для обеспечения правовых условий формирования территорий общественной застройки при перспективном градостроительном развитии. При необходимости осуществляется зонирование таких территорий, и вносятся изменения в соответствии с порядком, предусмотренным статьей 54 настоящих Правил.

**Основные виды разрешенного использования:**

- объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы),

- магазины,

- бытовое обслуживание,

- культурное развитие,

- общественное питание,

- спорт,

- коммунальное обслуживание.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

Необходимость установления вспомогательных видов разрешенного использования отсутствует.

**Условно разрешенные виды использования:**

Необходимость установления условно разрешенных видов использования отсутствует.

Параметры строительства

|  |  |
| --- | --- |
| Показатели | Параметры |
| Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площади | необходимость установления отсутствует |
| Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | необходимость установления отсутствует |
| Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | необходимость установления отсутствует |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка | необходимость установления отсутствует |

Статья 39. Градостроительные регламенты. Общественно-производственные зоны

**ОП ЗОНА ОБЪЕКТОВ ОБСЛУЖИВАНИЯ НАСЕЛЕНИЯ И ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

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

**Основные виды разрешенного использования:**

- организации, учреждения, управления,

- многофункциональные деловые и обслуживающие здания,

- кредитно-финансовые учреждения,

- проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации,

- здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения,

- поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий,

- учреждения культуры и искусства локального и районного значения,

- залы аттракционов и игровых автоматов,

- пункты оказания первой медицинской помощи,

- предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли,

- рынки,

- крупные торговые комплексы,

- торгово-выставочные комплексы,

- магазины,

- предприятия общественного питания,

- объекты бытового обслуживания,

- учреждения жилищно-коммунального хозяйства,

- отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты (районные и городские),

- отделения, участковые пункты полиции,

- пожарные части,

- ветлечебницы без содержания животных,

- банные комплексы,

- коммунальное обслуживание.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- учреждения автосервиса,

- гаражи индивидуальных легковых автомобилей:

- подземные,

- полуподземные,

- многоэтажные,

- встроенные или встроенно-пристроенные,

- автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей,

- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей:

- открытые,

- подземные и полуподземные,

- многоэтажные,

- автостоянки для временного хранения туристических автобусов,

- АЗС,

- АГЗС.

**Условно разрешенные виды использования:**

- временные торговые объекты,

- гостиницы,

- конфессиональные объекты,

- складские объекты.

Параметры строительства

|  |  |
| --- | --- |
| Показатели | Параметры |
| Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площади | необходимость установления отсутствует |
| Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | необходимость установления отсутствует |
| Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | необходимость установления отсутствует |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка | необходимость установления отсутствует |

Статья 40. Градостроительные регламенты. Производственные зоны

**П-1 ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ**

**I КЛАССА ВРЕДНОСТИ**

Зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов I класса вредности и ниже, иных объектов в соответствии с нижеприведенными видами использования земельных участков и объектов капитального строительства.

**Основные виды разрешенного использования:**

- промышленные предприятия и коммунально-складские организации I класса вредности,

- промышленные предприятия и коммунально-складские организации II класса вредности,

- промышленные предприятия и коммунально-складские организации III класса вредности,

- промышленные предприятия и коммунально-складские организации IV-V классов вредности,

- объекты складского назначения II-III классов вредности,

- объекты складского назначения IV-V классов вредности,

- коммунальное обслуживание.

- оптовые базы и склады,

- сооружения для хранения транспортных средств,

- предприятия автосервиса,

- АЗС,

- АГЗС.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации городского и внегородского значения,

- административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации локального значения,

- офисы и представительства,

- судебные и юридические органы,

- многофункциональные деловые и обслуживающие здания,

- кредитно-финансовые учреждения,

- здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий,

- спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий,

- проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации,

- конфессиональные объекты,

- пункты оказания первой медицинской помощи,

- предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли,

- рынки промышленных товаров,

- крупные торговые комплексы,

- торгово-выставочные комплексы,

- магазины,

- временные торговые объекты,

- предприятия общественного питания,

- объекты бытового обслуживания,

- учреждения жилищно-коммунального хозяйства,

- отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты (районные и городские),

- отделения, участковые пункты полиции,

- пожарные части,

- ветлечебницы.

**Условно разрешенные виды использования:**

- общежития, связанные с производством и образованием,

- гостиницы.

Параметры строительства

|  |  |
| --- | --- |
| Показатели | Параметры |
| Максимальный процент застройки территории от площади земельного участка\* | 65% |
| Площадь зеленых насаждений на участке | не менее 35% |
| Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площади | необходимость установления отсутствует |
| Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | необходимость установления отсутствует |
| Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | необходимость установления отсутствует |

Примечания:

1. \* - принят с учетом необходимых по расчету стоянок для автомобилей.
2. Размещение новых объектов, предприятий при условии, что их нормативные санитарно-защитные зоны находятся в пределах границ санитарно-защитных зон производственных объектов.

3. Эксплуатация существующих объектов при наличии четкой модернизации (понижение класса вредности) с проведением постоянного экологического мониторинга.

**П-2 ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ**

**II КЛАССА ВРЕДНОСТИ**

Зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов II класса вредности и ниже, иных объектов в соответствии с нижеприведенными видами использования земельных участков и объектов капитального строительства.

**Основные виды разрешенного использования:**

- промышленные предприятия и коммунально-складские организации II класса вредности,

- промышленные предприятия и коммунально-складские организации III класса вредности,

- промышленные предприятия и коммунально-складские организации IV-V классов вредности,

- объекты складского назначения II-III классов вредности,

- объекты складского назначения IV-V классов вредности,

- коммунальное обслуживание.

- оптовые базы и склады,

- сооружения для хранения транспортных средств,

- предприятия автосервиса,

- АЗС,

- АГЗС.

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

- административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации городского и внегородского значения,

- административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации локального значения,

- офисы и представительства,

- судебные и юридические органы,

- многофункциональные деловые и обслуживающие здания,

- кредитно-финансовые учреждения,

- здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий,

- спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий,

- проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации,

- конфессиональные объекты,

- пункты оказания первой медицинской помощи,

- предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли,

- рынки промышленных товаров,

- крупные торговые комплексы,

- торгово-выставочные комплексы,

- предприятия общественного питания,

- объекты бытового обслуживания,

- учреждения жилищно-коммунального хозяйства,

- отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские,

- отделения, участковые пункты полиции,

- пожарные части,

- ветлечебницы.

**Условно разрешенные виды использования:**

- общежития, связанные с производством и образованием,

- гостиницы,

- временные торговые объекты,

- магазины: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.

Параметры строительства

|  |  |
| --- | --- |
| Показатели | Параметры |
| Максимальный процент застройки территории от площади земельного участка\* | 65% |
| Площадь зеленых насаждений на участке | не менее 35% |
| Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площади | необходимость установления отсутствует |
| Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | необходимость установления отсутствует |
| Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | необходимость установления отсутствует |

Примечание:

1. \* -принят с учетом необходимых по расчету стоянок для автомобилей.

**П-3 ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ**

**III КЛАССА ВРЕДНОСТИ**

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

**Основные виды разрешенного использования:**

- промышленные предприятия и коммунально-складские организации III класса вредности,

- промышленные предприятия и коммунально-складские организации IV-V классов вредности,

- объекты складского назначения III класса вредности,

- объекты складского назначения IV-V классов вредности,

- коммунальное обслуживание.

- оптовые базы и склады,

- сооружения для хранения транспортных средств,

- предприятия автосервиса,

- АЗС,

- АГЗС.

- площадки для обучения вождению (автодром, автоматизированный автодром, закрытая площадка).

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

- административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации городского и внегородского значения,

- административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации локального значения,

- офисы и представительства,

- судебные и юридические органы,

- многофункциональные деловые и обслуживающие здания,

- кредитно-финансовые учреждения,

- здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий,

- спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий,

проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации,

- конфессиональные объекты,

- пункты оказания первой медицинской помощи,

- рынки промышленных товаров,

- крупные торговые комплексы,

- торгово-выставочные комплексы,

- временные торговые объекты,

- предприятия общественного питания,

- объекты бытового обслуживания,

- учреждения жилищно-коммунального хозяйства,

- отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты (районные и городские),

- отделения, участковые пункты полиции,

- пожарные части,

- ветлечебницы.

**Условно разрешенные виды использования:**

- общежития, связанные с производством и образованием,

- гостиницы,

- магазины: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.

Параметры строительства

|  |  |
| --- | --- |
| Показатели | Параметры |
| Максимальный процент застройки территории от площади земельного участка\* | 75% |
| Площадь зеленых насаждений на участке | не менее 25% |
| Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площади | необходимость установления отсутствует |
| Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | необходимость установления отсутствует |
| Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | необходимость установления отсутствует |

Примечание:

1. \* -принят с учетом необходимых по расчету стоянок для автомобилей.

**П-4 ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ**

**IV-V КЛАССОВ ВРЕДНОСТИ**

Зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов IV-V классов вредности, иных объектов в соответствии с нижеприведенными видами использования земельных участков и объектов капитального строительства.

**Основные виды разрешенного использования:**

- промышленные предприятия и коммунально-складские организации IV-V классов вредности,

- объекты складского назначения IV-V классов вредности,

- коммунальное обслуживание.

- оптовые базы и склады,

- сооружения для хранения транспортных средств,

- предприятия автосервиса,

- АЗС,

- АГЗС,

- отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты (районные и городские),

- обеспечение внутреннего правопорядка: размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации городского и внегородского значения,

- административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации локального значения,

- офисы и представительства,

- судебные и юридические органы,

- многофункциональные деловые и обслуживающие здания,

- кредитно-финансовые учреждения,

- здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий,

- спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий,

- проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации,

- конфессиональные объекты,

- пункты оказания первой медицинской помощи,

- рынки промышленных товаров,

- крупные торговые комплексы,

- торгово-выставочные комплексы,

- временные торговые объекты,

- предприятия общественного питания,

- объекты бытового обслуживания,

- учреждения жилищно-коммунального хозяйства,

- отделения, участковые пункты полиции,

- пожарные части,

- ветлечебницы.

**Условно разрешенные виды использования:**

- общежития, связанные с производством и образованием,

- гостиницы,

- магазины: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.

Параметры строительства

|  |  |
| --- | --- |
| Показатели | Параметры |
| Максимальный процент застройки территории от площади земельного участка\* | 75% |
| Площадь зеленых насаждений на участке | не менее 25% |
| Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площади | необходимость установления отсутствует |
| Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | необходимость установления отсутствует |
| Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | необходимость установления отсутствует |

Примечание:

1. \*-принят с учетом необходимых по расчету стоянок для автомобилей.

**П-5 ЗОНА РАЗВИТИЯ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ОБЪЕКТОВ**

Зона предназначена для обеспечения правовых условий формирования производственных территорий при перспективном градостроительном развитии. При необходимости осуществляется зонирование таких территорий, и вносятся изменения в соответствии с порядком, предусмотренным статьей 54 настоящих Правил.

**Основные виды разрешенного использования:**

- строительная промышленность,

- склады,

- пищевая промышленность,

- коммунальное обслуживание.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

Установление вспомогательных видов разрешенного использования не требуется.

**Условно разрешенные виды использования:**

Установление условно разрешенных видов использования не требуется.

Параметры строительства

|  |  |
| --- | --- |
| Показатели | Параметры |
| Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площади | необходимость установления отсутствует |
| Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | необходимость установления отсутствует |
| Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | необходимость установления отсутствует |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка | необходимость установления отсутствует |

**Статья 41. Градостроительные регламенты. Зоны рекреационного назначения**

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

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

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны только в случае, когда части территорий общего пользования (городских парков, скверов, бульваров) переведены в установленном порядке на основании проектов планировки из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

В иных случаях (применительно к частям территории в пределах данной зоны, которые относятся к территории общего пользования, отграниченной от иных территорий красными линиями) градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

**Основные виды разрешенного использования:**

- парки,

- скверы, городские сады, бульвары.

- коммунальное обслуживание.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха,

- некапитальные строения предприятий общественного питания,

- сезонные обслуживающие объекты,

- элементы благоустройства, малые архитектурные формы,

- детские площадки, площадки для отдыха.

**Условно разрешенные виды использования:**

- спортивные площадки с капитальными объектами обслуживающего назначения.

- гостиничные комплексы.

Параметры строительства

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Зона | Баланс территории (в %) | | | Максималь-  ная высота здания |
|  | зеленые насаждения | дорожки, площадки | здания, сооружения |  |
| Парки полифункциональные | 80 | 17 | 3 | \* |
| Парки специализированные | 70 | 20 | 10 | \* |
| Скверы, бульвары | 60 | 38 | 2 | - |

Примечание:

1.\* - устанавливается в соответствии с проектом планировки территории.

|  |  |
| --- | --- |
| Показатели | Параметры |
| Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площади | необходимость установления отсутствует |
| Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | необходимость установления отсутствует |
| Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | необходимость установления отсутствует |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка | необходимость установления отсутствует |

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

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

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны только в случае, когда части территорий общего пользования (скверов, бульваров) переведены в установленном порядке на основании проектов планировки из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

В иных случаях (применительно к частям территории в пределах данной зоны, которые относятся к территории общего пользования, отграниченной от иных территорий красными линиями) градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

**Основные виды разрешенного использования:**

- городские лесопарки,

- зоопарки,

- детские площадки, площадки для отдыха,

- площадки для выгула собак,

- некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха,

- места для пикников, костров,

- пляжи,

- элементы благоустройства, малые архитектурные формы,

- коммунальное обслуживание.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

Необходимость установления вспомогательных видов разрешенного использования отсутствует.

**Условно разрешенные виды использования:**

- учреждения здравоохранения,

- учреждения социальной защиты,

- учреждения санаторно-курортные и оздоровительные, для отдыха и туризма,

- спортивно-зрелищные и физкультурно-оздоровительные сооружения,

- конфессиональные объекты,

- временные торговые объекты,

- предприятия общественного питания,

- сезонные обслуживающие объекты,

- базы проката спортивно-рекреационного инвентаря,

- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей открытого типа,

- автостоянки для временного хранения туристических автобусов,

- предприятия автосервиса.

Параметры строительства

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Зона | Баланс территории (в %) | | | Максималь-  ная высота здания |
| Зеленые насаждения | Дорожки, площадки | Здания, сооружения |
| Парки полифункциональные | 80 | 17 | 3 | \* |
| Парки специализированные | 70 | 20 | 10 | \* |

Примечание:

1.\* - устанавливается в соответствии с проектом планировки территории.

|  |  |
| --- | --- |
| Показатели | Параметры |
| Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площади | необходимость установления отсутствует |
| Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | необходимость установления отсутствует |
| Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | необходимость установления отсутствует |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка | необходимость установления отсутствует |

**Р-3 ЗОНА ОБЪЕКТОВ САНАТОРНО-КУРОРТНОГО ЛЕЧЕНИЯ, ОТДЫХА И ТУРИЗМА**

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

**Основные виды разрешенного использования:**

- учреждения санаторно-курортные и оздоровительные, отдыха и туризма,

- физкультурно-оздоровительные сооружения,

- лодочные станции,

- яхт-клуб,

- лыжные спортивные базы,

- водноспортивные базы,

- базы проката спортивно-рекреационного инвентаря,

- коммунальное обслуживание.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- жилые дома для обслуживающего персонала,

- летние и круглогодичные театры, эстрады, танцевальные залы, дискотеки,

- кинотеатры, видеосалоны,

- аттракционы,

- залы аттракционов и игровых автоматов,

- некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха,

- библиотеки,

- музеи, выставочные залы, галереи,

- магазины,

- торговые павильоны,

- торговые киоски,

- лоточная торговля,

- сезонные обслуживающие объекты,

- банно-оздоровительные комплексы,

- приемные пункты прачечных и химчисток,

- косметические салоны, парикмахерские, массажные кабинеты,

- предприятия общественного питания,

- гаражи ведомственных легковых автомобилей специального назначения,

- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей,

- открытые,

- подземные и полуподземные,

- автостоянки для временного хранения туристических автобусов,

- АЗС,

- АГЗС

Параметры разрешенного строительного изменения земельных участков, объектов капитального строительства устанавливаются в индивидуальном порядке (применительно к каждому земельному участку, объекту) в процессе согласования.

**Условно разрешенные виды использования:**

Необходимость установления условно разрешенных видов использования отсутствует.

Параметры строительства

|  |  |
| --- | --- |
| Показатели | Параметры |
| Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площади | необходимость установления отсутствует |
| Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | необходимость установления отсутствует |
| Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | необходимость установления отсутствует |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка | необходимость установления отсутствует |

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

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

**Основные виды разрешенного использования:**

- спортивно-зрелищные сооружения,

- физкультурно-оздоровительные сооружения,

- специальные спортивно-развлекательные сооружения,

- коммунальное обслуживание.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- учреждения культуры и искусства локального и районного значения,

- аптеки,

- пункты оказания первой медицинской помощи,

- объекты бытового обслуживания,

- отделения, участковые пункты полиции,

- предприятия общественного питания,

- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей,

- открытые,

- подземные и полуподземные,

- многоэтажные.

**Условно разрешенные виды использования:**

- организации, учреждения, управления,

- конфессиональные объекты,

- магазины,

- торгово-выставочные комплексы,

- крупные торговые комплексы,

- временные торговые объекты,

- АЗС,

- АГЗС.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются в индивидуальном порядке (применительно к каждому земельному участку, объекту) в процессе согласования.

Параметры строительства

|  |  |
| --- | --- |
| Показатели | Параметры |
| Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площади | необходимость установления отсутствует |
| Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | необходимость установления отсутствует |
| Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | необходимость установления отсутствует |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка | необходимость установления отсутствует |

Статья 42. Градостроительные регламенты. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур

**Т-1 ЗОНА ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО ТРАНСПОРТА**

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

**Основные виды разрешенного использования:**

- сооружения и коммуникации железнодорожного транспорта,

- магазины,

- предприятия общественного питания,

- коммунальное обслуживание.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

Необходимость установления вспомогательных видов разрешенного использования отсутствует.

**Условно разрешенные виды использования:**

- временные торговые объекты,

- АЗС,

- АГЗС.

Параметры строительства

|  |  |
| --- | --- |
| Показатели | Параметры |
| Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площади | необходимость установления отсутствует |
| Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | необходимость установления отсутствует |
| Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | необходимость установления отсутствует |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка | необходимость установления отсутствует |

**Т-2 ЗОНА ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ**

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

Примечание: При проходе коммуникаций через земельные участки, не находящиеся в государственной или муниципальной собственности, для использования этих участков в целях эксплуатации и ремонта коммуникаций необходимо установление публичных сервитутов (Земельный кодекс Российской Федерации, ст.23; Градостроительный кодекс Российской Федерации, ст.43).

**Основные виды разрешенного использования:**

- коммунальное обслуживание.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

Необходимость установления вспомогательных видов разрешенного использования отсутствует.

**Условно разрешенные виды использования:**

Необходимость установления условно разрешенных видов использования отсутствует.

Параметры строительства

|  |  |
| --- | --- |
| Показатели | Параметры |
| Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площади | необходимость установления отсутствует |
| Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | необходимость установления отсутствует |
| Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | необходимость установления отсутствует |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка | необходимость установления отсутствует |

Статья 43. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения

**С-1 ЗОНА КЛАДБИЩ**

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

**Основные виды разрешенного использования:**

- объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны,

- захоронения (для действующих кладбищ),

- колумбарии (для действующих кладбищ),

- мемориальные комплексы,

- дома траурных обрядов,

- бюро похоронного обслуживания,

- бюро-магазины похоронного обслуживания,

- крематории (для действующих кладбищ),

- конфессиональные объекты.

- коммунальное обслуживание.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- открытые бесплатные автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей.

**Условно разрешенные виды использования:**

- захоронения (для закрытых кладбищ).

Параметры строительства

|  |  |
| --- | --- |
| Показатели | Параметры |
| Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площади | необходимость установления отсутствует |
| Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | необходимость установления отсутствует |
| Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | необходимость установления отсутствует |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка | необходимость установления отсутствует |

Статья 44. Градостроительные регламенты. Зоны военных объектов и иных режимных территорий

**В-ЗОНА ВОЕННЫХ ОБЪЕКТОВ И ИНЫХ РЕЖИМНЫХ ТЕРРИТОРИЙ**

Зоны предназначены для размещения объектов, в отношении территорий которых устанавливается особый режим, порядок использования территории определяется федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации по согласованию с органами местного самоуправления в соответствии с государственными градостроительными нормативами и правилами, специальными нормативами.

**Основные виды разрешенного использования:**

- обеспечение обороны и безопасности,

- обеспечение вооруженных сил,

- обеспечение внутреннего правопорядка,

- обеспечение деятельности по исполнению наказаний,

- коммунальное обслуживание.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

Необходимость установления вспомогательных видов разрешенного использования отсутствует.

**Условно разрешенные виды использования:**

Необходимость установления условно разрешенных видов использования отсутствует.

Параметры строительства

|  |  |
| --- | --- |
| Показатели | Параметры |
| Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площади | необходимость установления отсутствует |
| Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | необходимость установления отсутствует |
| Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | необходимость установления отсутствует |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка | необходимость установления отсутствует |

Статья 45. Градостроительные регламенты. Прочие зоны

**ПР-1 ЗОНА ОЗЕЛЕНЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

Зона предназначена для организации и благоустройства санитарно-защитных зон в соответствии с действующими нормативами.

**Основные виды разрешенного использования:**

- озеленение специального назначения.

- коммунальное обслуживание.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

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

**Условно разрешенные виды использования:**

Необходимость установления условно разрешенных видов использования отсутствует.

Параметры строительства

|  |  |
| --- | --- |
| Показатели | Параметры |
| Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площади | необходимость установления отсутствует |
| Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | необходимость установления отсутствует |
| Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | необходимость установления отсутствует |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка | необходимость установления отсутствует |

**ПР-2 ЗОНА ПРОЧИХ ГОРОДСКИХ ТЕРРИТОРИЙ**

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

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

В случае размещения в зоне прочих городских территорий садоводств, для таких территорий действует градостроительный регламент зоны Ж-4.

**Основные виды разрешенного использования:**

- автомобильные дороги;

- пешеходные тротуары, пешеходные переходы;

- парки и скверы;

- набережные;

- площади;

- другие места, постоянно открытые для посещения без взимания платы;

- размещение объектов капитального строительства, необходимых для обеспечения автомобильного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания;

- объекты, предназначенные для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения;

- стоянки автомобильного транспорта;

- размещение депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту.

- коммунальное обслуживание.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

Необходимость установления вспомогательных видов разрешенного использования отсутствует.

**Условно разрешенные виды использования:**

Необходимость установления условно разрешенных видов использования отсутствует.

Параметры строительства

|  |  |
| --- | --- |
| Показатели | Параметры |
| Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площади | необходимость установления отсутствует |
| Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | необходимость установления отсутствует |
| Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | необходимость установления отсутствует |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка | необходимость установления отсутствует |