(Проект)

УТВЕРЖДЕНЫ

решением

Думы Красновишерского

городского поселения

Пермского края

от №

**Изменение, которое вносится в Правила землепользования и застройки г. Красновишерска, утвержденные решением Думы Красновишерского городского поселения Пермского края от 13.07.2011 № 434.**

##### Статья 41. Перечень территориальных зон. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости.

##### Перечень территориальных зон.

|  |  |
| --- | --- |
|  | ЖИЛЫЕ ЗОНЫ |
| Ж-1 | Зона среднеэтажных многоквартирных домов до 8 этажей |
| Ж-2 | Зона малоэтажных многоквартирных жилых домов до 4 этажей |
| Ж-3 | Зона застройки индивидуальными жилыми домами |
| Ж-4 | Зона садовых участков. |
|  |  |
|  | ОБЩЕСТВЕННО- ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ |
| О-1 | Общественно–деловая зона центра города |
| О-2 | Зона социального назначения |
| О-3 | Зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности |
|  |  |
|  | ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ tЗОНЫ |
| П-1 | Зона производственно-коммунальных объектов III класса вредности |
| П-2 | Зона производственно-коммунальных объектов IV класса вредности |
| П-3 | Зона производственно-коммунальных объектов V класса вредности |
| К-1 | Коммунально-складская зона |
|  |  |
|  | РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ |
| Р-1 | Зона городских зеленых насаждений |
| Р-2 | Зона природных территорий |
| Р-3 | Зона спортивно-оздоровительного назначения |
|  |  |
|  | ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ |
| СХ-1 | Зона сельскохозяйственного использования |
|  |  |
|  | ЗОНЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ |
| Т-1 | Зона транспортных объектов |
|  |  |
|  | ЗОНА ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ |
| И-1 | Зона инженерной инфраструктуры |
|  |  |
|  | ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ |
| СН-1 | Зона объектов ритуального назначения |
| СН-2 | Зона складирования и захоронения отходов |
|  |  |
|  | ЗОНЫ РЕЗЕРВНОГО ФОНДА |
| Рз-1 | Селитебная зона |
| Рз-2 | Общественная зона |
| Рз-3 | Производственная зона |
| Рз-4 | Рекреационная зона |
|  |  |
|  | ТЕРРИТОРИИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ |
| ТОП-1 | Территории общего пользования |

Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости.

Жилые зоны.

Ж-1     Зона среднеэтажных многоквартирных домов до 8 этажей.

Зона среднеэтажной жилой застройки до 8 этажей выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов многоквартирных домов с высокой плотностью застройки при соблюдении нижеприведенных видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

Основные разрешенные виды использования недвижимости.

* Среднеэтажная жилая застройка.
* Детские дошкольные учреждения.
* Школы общеобразовательные.
* Обслуживание жилой застройки.
* Объекты торговли.
* Магазины.

Вспомогательные виды использования недвижимости.

* Объекты культуры, здравоохранения, образования, спорта и искусства городского и районного значения.
* Учреждения социальной защиты.
* Отделения, участковые пункты полиции.
* Встроенно-пристроенные объекты обслуживания населения:
* молочные кухни;
* аптеки;
* бытового обслуживания (ателье, парикмахерские, мастерские по ремонту бытовой техники, фотосалоны, иные объекты обслуживания, связанные с проживанием граждан и предназначенные для оказания бытовых услуг);
* офисы, конторы;
* отделения связи, банка
* Детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий, хозяйственные площадки.
* Площадки для выгула собак
* Объекты благоустройства.
* Автостоянки для временного хранения легковых автомобилей для гостей и жильцов жилых домов на придомовых территориях.
* Автостоянки для временного хранения легковых автомобилей для посетителей предприятий обслуживания.
* Котельные, ТП, ЦТП, ГРП, ШРП.
* Объекты пожарной охраны
* Объекты мелкорозничной торговли (киоски, торговые павильоны).

Условно разрешенные виды использования недвижимости.

* Блокированная жилая застройка.
* Малоэтажная многоквартирная жилая застройка.
* Административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации районного и городского уровня.
* Учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских.
* Культовые объекты.
* Выставочные залы, музеи.
* Специальные жилые дома для престарелых и инвалидов.
* Гостиницы, общежития.
* Здания для офисов и контор.
* Объекты связи.
* Общественные бани.
* Гаражи для инвалидов, имеющих автотранспорт.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков.

1) Обслуживание жилой застройки:

- минимальная площадь земельного участка – 50 кв.м.;

- максимальная площадь земельного участка – 500 кв.м.

2) Магазины:

- минимальная площадь земельного участка – 50 кв.м.;

- максимальная площадь земельного участка – 2000 кв.м.

3) Объекты торговли:

- минимальная площадь земельного участка – 500 кв.м.;

- максимальная площадь земельного участка – 5000 кв.м.

4) Объекты культуры, здравоохранения, образования, спорта и искусства городского

и районного значения:

- минимальная площадь земельного участка – 50 кв.м.;

- максимальная площадь земельного участка – 2000 кв.м.

5) Детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий, хозяйственные площадки:

- минимальная площадь земельного участка – 30 кв.м.;

- максимальная площадь земельного участка – 1000 кв.м.

6) Автостоянки:

- минимальная площадь земельного участка – 100 кв.м.;

- максимальная площадь земельного участка – 700 кв.м.

7) Объекты мелкорозничной торговли (киоски, торговые павильоны):

- минимальная площадь земельного участка – 10 кв.м.;

- максимальная площадь земельного участка – 50 кв.м.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

1) Этажность – не более 8 надземных этажей.

2) Отступ от красной линии до зданий, сооружений – не менее 3 м, здания, расположенные на перекрестках улиц не менее 5 м.

3) Коэффициент застройки определяется региональными нормативами градостроительного проектирования (0,75-0,88).

4) Размещение объектов делового, культурно-просветительского, обслуживающего и коммерческого назначения на нижних этажах жилых зданий при наличии условий для устройства отдельных входов со стороны улицы или торца дома (за исключением дворового фасада) и парковки автотранспорта.

5) Наличие стоянки транспортных средств по нормам градостроительного проектирования перед объектами обслуживания.

6) Места размещения объектов мелкорозничной торговли (киоски, торговые павильоны) определяются по согласованию с органом архитектуры.

Ж-2     Зона малоэтажных многоквартирных жилых домов до 4 этажей.

Зона жилой застройки до 4 этажей, выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов многоквартирных жилых домов со средней плотностью застройки при соблюдении нижеприведенных видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

Основные разрешенные виды использования недвижимости.

* Малоэтажная многоквартирная жилая застройка.
* Блокированная жилая застройка.
* Детские дошкольные учреждения.
* Школы общеобразовательные.
* Обслуживание жилой застройки.
* Объекты торговли.
* Магазины.
* Гаражи для легковых автомобилей.

Вспомогательные виды использования недвижимости.

* Многопрофильные учреждения дополнительного образования, культуры и искусства, спорта, учреждения социальной защиты.
* Амбулаторно-поликлинические учреждения.
* Пункты оказания первой медицинской помощи;
* Отделения, участковые пункты милиции.
* Отделения связи, банка
* Детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий, хозяйственные площадки
* Объекты благоустройства
* Автостоянки для временного хранения легковых автомобилей для гостей и жильцов жилых домов на придомовых территориях.
* ЦТП, ТП.
* Объекты пожарной охраны.
* Площадки для сбора мусора, общественные туалеты
* Площадки для установки временных строений (хозяйственные постройки)
* Объекты мелкорозничной торговли (киоски, торговые павильоны).

Условно разрешенные виды использования недвижимости.

* Многоквартирные жилые дома 5 этажей.
* Для индивидуального жилищного строительства.
* Офисы, конторы, административные здания, социальные объекты.
* Объекты связи.
* Культовые объекты.
* Общественные бани.
* Площадки для выгула собак.
* Объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, размещаемые в капитальных зданиях.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков.

1) Малоэтажная многоквартирная жилая застройка:

- минимальная площадь земельного участка – из расчета 19,3 кв. м на 1 человека.

2) Блокированная жилая застройка:

- минимальная площадь земельного участка – 150 кв.м.;

- максимальная площадь земельного участка – 2000 кв.м.

3) Для индивидуального жилищного строительства:

- минимальная площадь земельного участка – 450 кв.м.;

- максимальная площадь земельного участка – 2500 кв.м.

4) Обслуживание жилой застройки:

- минимальная площадь земельного участка – 50 кв.м.;

- максимальная площадь земельного участка – 500 кв.м.

5) Магазины:

- минимальная площадь земельного участка – 50 кв.м.;

- максимальная площадь земельного участка – 2000 кв.м.

6) Объекты торговли:

- минимальная площадь земельного участка – 500 кв.м.;

- максимальная площадь земельного участка – 5000 кв.м.

7) Многопрофильные учреждения дополнительного образования, культуры и искусства, спорта, учреждения социальной защиты:

- минимальная площадь земельного участка – 50 кв.м.;

- максимальная площадь земельного участка – 2000 кв.м.

8) Детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий, хозяйственные площадки:

- минимальная площадь земельного участка – 30 кв.м.;

- максимальная площадь земельного участка – 1000 кв.м.

9) Автостоянки:

- минимальная площадь земельного участка – 100 кв.м.;

- максимальная площадь земельных участков – 700 кв.м.

10) Объекты мелкорозничной торговли (киоски, торговые павильоны):

- минимальная площадь земельного участка – 10 кв.м.;

- максимальная площадь земельного участка – 50 кв.м.

11) Площадки для сбора мусора, общественные туалеты:

- минимальная площадь земельного участка – 6 кв.м.;

- максимальная площадь земельного участка – 30 кв.м.

12) Площадки для установки временных строений (гаражи, хозяйственные постройки):

- минимальная площадь земельного участка – 10 кв.м.;

- максимальная площадь земельного участка – 50 кв.м.

13) Гаражи:

- минимальная площадь земельного участка – 10 кв.м.;

- максимальная площадь земельного участка – 50 кв.м.

Параметры разрешенного строительства.

Минимальные расстояния от границ земельного участка до строений, а также между строениями:

- между фронтальной границей участка и основным строением – в соответствии со сложившейся линией застройки

- от границ соседнего участка до: основного строения-3 м.; хозяйственных и прочих строений- 1 м.; открытой стоянки – 1 м.; отдельно стоящего гаража – 1 м.

- от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений – в соответствии с областными нормативами градостроительного проектирования, санитарными правилами содержания территории населенных мест (№ 42-128-4690-88 СанПиН)

Планировочные и нормативные требования к размещению:

- отступ от красной линии до линии регулирования застройки при новом строительстве — в соответствии с проектом планировки, но не менее 6 метров, в существующей застройке – по линии застройки.

- строительство хозяйственных построек и гаражей на благоустроенной территории запрещается.

- несанкционированное строительство хозяйственных построек и гаражей боксового типа во дворах жилых домов полублагоустроенной и не благоустроенной жилой застройки запрещается.

Допускается в рамках проведения мероприятий по реконструкции жилых домов, надстройка мансардного этажа, переоборудование квартир в первых этажах жилых зданий в объекты культурно-бытового, социального и торгового назначения в соответствии с утвержденной проектной документацией, разработанной в соответствии с санитарными нормами. Предприятия обслуживания могут размещаться в первых этажах, выходящих на улицы жилых домов или пристраиваться к ним при условии, что загрузка предприятий и выходы для посетителей располагаются со стороны улицы.

Допускается сооружение пристроек, балконов, мансардных этажей к многоквартирным домам только в соответствии с проектной документацией, согласованной с органом архитектуры.

На придомовых территориях допускается устройство газонов, клумб и палисадов с ограждением не более 0,5 м в высоту, а также огораживание земельного участка забором высотой до 2,0м.

Изменение цвета фасадов домов и материала отделки фасадов осуществляется по согласованию с органом архитектуры.

Максимальный процент застройки не более: для многоквартирного многоэтажного жилого дома – 30%; индивидуального жилого дома – 50%; малоэтажного многоквартирного жилого дома – 65%

Коэффициент застройки территорий не более: для индивидуального жилого дома – 0,2; домов средней этажности 0,61-0,71

Озеленение территории не менее 30%.

Примечание:

1. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилого дома.

2. Высота зданий:

2.1 Для всех основных строений количество надземных этажей – до четырех с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа

* 1. Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 3,0 м; до конька скатной кровли – не более 6 м; до низа скатной кровли – не более 3,0 м.

2.3 Высота ворот гаражей – не более 2,5 м.

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

4. Места размещения временных строений (хозяйственных построек) определяются по согласованию с органом архитектуры.

5. Места размещения объектов мелкорозничной торговли (киоски, торговые павильоны) определяются по согласованию с органом архитектуры.

Ж-3     Зона застройки индивидуальными жилыми домами.

Зона застройки индивидуальными жилыми домами выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов жилых домов с низкой плотностью застройки при соблюдении нижеприведенных видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

Основные разрешенные виды использования недвижимости.

* Для индивидуального жилищного строительства.
* Малоэтажная многоквартирная жилая застройка.
* Блокированная жилая застройка.
* Ведение личного подсобного хозяйства.
* Обслуживание жилой застройки.
* Детские дошкольные учреждения.
* Школы общеобразовательные.
* Магазины.
* Гаражи.

Вспомогательные виды использования недвижимости.

* Хозяйственные и бытовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.).
* Постройки для содержания животных.
* Сады, огороды, палисадники.
* Индивидуальные гаражи на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля.
* Встроенный в жилой дом гараж на 1-2 легковых автомобиля.
* Гостевые (бесплатные) автостоянки.
* Встроено-пристроенные помещения для занятия индивидуальной трудовой деятельностью без применения пожароопасных и санитарно-вредных веществ и материалов.
* Размещение в пределах общественной зоны объектов повседневного обслуживания населения, компенсирующих их недостаток на прилегающих городских территориях:
* Многопрофильные учреждения дополнительного образования;
* Отделения, участковые пункты полиции;
* Детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий.
* Площадки для сбора мусора.
* Объекты благоустройства;
* Аптеки;
* Пункты оказания первой медицинской помощи;
* Котельные, тепловые пункты, объекты пожарной охраны.
* Автостоянки для временного хранения легковых автомобилей для посетителей, предприятий обслуживания.
* Объекты мелкорозничной торговли.
* Объекты связи.

Условно разрешенные виды использования недвижимости.

* Офисы, административные здания, социальные объекты
* Площадки для выгула собак.
* Общественные бани.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков.

1) Для индивидуального жилищного строительства:

- минимальная площадь земельного участка – 150 кв.м.;

- максимальная площадь земельного участка – 3000 кв.м.

2) Малоэтажная многоквартирная жилая застройка:

- минимальная площадь земельного участка – из расчета 19,3 кв. м на 1 человека.

3) Блокированная жилая застройка:

- минимальная площадь земельного участка – 150 кв.м.;

- максимальная площадь земельного участка – 2000 кв.м.

4) Для ведения личного подсобного хозяйства:

- минимальная площадь земельного участка – 400 кв.м.;

- максимальная площадь земельного участка – 3000 кв.м.

5) Обслуживание жилой застройки:

- минимальная площадь земельного участка – 50 кв.м.;

- максимальная площадь земельного участка – 500 кв.м.

4) Магазины:

- минимальная площадь земельного участка – 50 кв.м.;

- максимальная площадь земельного участка – 2000 кв.м.

5) Гаражи:

- минимальная площадь земельного участка – 15 кв.м.;

- максимальная площадь земельного участка – 50 кв.м.

6) Хозяйственные и бытовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и проч.):

- минимальная площадь земельного участка – 10 кв.м.;

- максимальная площадь земельного участка – 50 кв.м.

7) Хозяйственные и бытовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и проч.):

- минимальная площадь земельного участка – 10 кв.м.;

- максимальная площадь земельного участка – 50 кв.м.

8) Сады, огороды, палисадники:

- минимальная площадь земельного участка – 100 кв.м.;

- максимальная площадь земельного участка – 2500 кв.м.

9) Детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий:

- минимальная площадь земельного участка – 30 кв.м.;

- максимальная площадь земельного участка – 1000 кв.м.

10) Площадки для сбора мусора:

- минимальная площадь земельного участка – 6 кв.м.;

- максимальная площадь земельного участка – 30 кв.м.

11) Автостоянки легковых автомобилей:

- минимальная площадь земельного участка – 100 кв.м.;

- максимальная площадь земельного участка – 700 кв.м.

12) Объекты мелкорозничной торговли (киоски, торговые павильоны):

- минимальная площадь земельного участка – 10 кв.м.;

- максимальная площадь земельного участка – 50 кв.м.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) этажность – не более 4 этажей, включая подвал и мансарду

2) ширина земельного участка – не менее 15 м.

3) минимальное расстояние от границ смежного земельного участка до основного строения – не менее 3 метров, до построек для содержания скота и птицы – не менее 4 м, до прочих хозяйственных построек, строений, открытых стоянок – не менее 1 м. хозяйственные и прочие строения, открытые стоянки, отдельно стоящие гаражи размещать в соответствии с санитарными правилами и нормами, противопожарными требованиями, в зависимости от степени огнестойкости

4) отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений – в соответствии с проектом планировки, но не менее 3 м, в существующей застройке – по линии застройки.

5) высота ограждения земельных участков – не более 2,0 м, на границе с соседними участками ограждения должны быть сетчатые или решётчатые ограждения с целью минимального затемнения.

6) коэффициент застройки – не более 0,3

7) Вспомогательные строения, за исключением гаражей, располагать со стороны улиц не допускается

Примечание:

1. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилого дома, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

2. Высота зданий:

2.1. Для всех основных строений количество этажей – до четырех включая подвал и мансардный этаж

2.2. Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 3,5 м; до конька скатной кровли – не более 6 м; до низа скатной кровли – не более 3,0 м.

2.3. Высота ворот гаражей – не более 3,0 м.

3. На земельном участке допускается строительство одного жилого дома.

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

Ж-4     Зона садовых участков.

Основные разрешенные виды использования недвижимости.

* Ведение садоводства.
* Ведение огородничества.

Вспомогательные виды использования недвижимости.

* Хозяйственно-бытовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.).
* Гостевые (бесплатные) автостоянки на 1-2 машины.
* Спортивные площадки.
* Детские площадки, площадки для отдыха.
* Индивидуальные гаражи или навесы на садовом (придомовом) участке на 1-2 легковых автомобиля.
* Дом сторожа.
* Тепловые пункты, объекты пожарной охраны.

Условно разрешенные виды использования недвижимости.

* Временные торговые объекты.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков.

1) Ведение садоводства:

- минимальная площадь земельного участка – 300 кв.м.;

- максимальная площадь земельного участка – 1500 кв.м.

2) Ведение огородничества:

- минимальная площадь земельного участка – 400 кв.м.;

- максимальная площадь земельного участка – 2500 кв.м.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

1) для земельных участков, предназначенных для ведения садоводства минимальное расстояние от границ смежного земельного участка до основного строения – не менее 3 м, до построек для содержания скота и птицы – не менее 4 м, до прочих хозяйственных построек, строений, сооружений вспомогательного использования, открытых стоянок – не менее 1 м;

2) для территорий, предназначенных для ведения садоводства, огородничества минимально допустимая ширина проезжей части улиц – не менее 7 м, проездов между земельными участками — не менее 3,5 м;

3) высота ограждения земельных участков – не более 2,0 м;

4) предельный размер садового дома не более 36,0 кв.м. без учета веранды и мансарды, предельная высота не более 5 м до конька скатной кровли

Общественно-деловые зоны.

О-1     Общественно – деловая зона центра города.

Зона центра поселения выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов, где сочетаются административные, управленческие и иные учреждения поселенческого уровня, коммерческие учреждения, офисы и жилая застройка, в том числе в зданиях смешанного назначения при соблюдении нижеприведенных видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

Основные виды разрешённого использования.

* Объекты культуры, здравоохранения, образования, спорта.
* Объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, офисы и административные здания.
* Общеобразовательные учреждения.
* Гостиницы.
* Культовые объекты.
* Выставочные залы, музеи.
* Памятники.

Вспомогательные виды разрешённого использования.

* Общественные туалеты.
* Автостоянки легковых автомобилей.

Условно разрешенные виды использования недвижимости, требующие специального согласования.

* СТОА, автомойки.
* Пожарное депо.
* Типографии.
* Лаборатории.
* Мастерские
* Жилые дома

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:

1) Объекты культуры, здравоохранения, образования, спорта:

- минимальная площадь земельного участка – 100 кв.м.;

- максимальная площадь земельного участка – 2000 кв.м.

2) Объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, офисы и административные здания:

- минимальная площадь земельного участка – 100 кв.м;

- максимальная площадь земельного участка – 2000 кв.м.

3) Культовые объекты:

- минимальная площадь земельного участка – 50 кв.м.;

- максимальная площадь земельного участка – 2000 кв.м.

4) Памятники:

- минимальная площадь земельного участка – 4 кв.м.;

- максимальная площадь земельного участка – 3000 кв.м.

5) Общественные туалеты:

- максимальная площадь земельного участка – не более 100 кв.м.

6) Автостоянки легковых автомобилей:

- минимальная площадь земельного участка – 100 кв.м.;

- максимальная площадь земельного участка – 2000 кв.м.

О-2     Зона социального назначения.

Зона социального назначения выделена для создания правовых условий формирования объектов, связанных с удовлетворением потребностей населения в обслуживании при наличии жилых функций и при соблюдении нижеприведенных видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

Основные разрешенные виды использования недвижимости.

* Объекты культуры, здравоохранения, образования, спорта, социальной защиты
* Объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, офисы и административные здания
* Общеобразовательные учреждения.
* Гостиницы.
* Культовые объекты.
* Предприятия связи.
* Учреждения жилищно-коммунального хозяйства.
* Отделения, участковые пункты полиции.
* Ветлечебницы без содержания животных.
* Амбулаторно-поликлинические учреждения.
* Аптеки.
* Пункты оказания первой медицинской помощи.

Вспомогательные виды использования недвижимости.

* Общественные туалеты.
* Автостоянки.
* Гаражи.
* Склады.

Условно разрешенные виды использования недвижимости, требующие специального согласования.

* Автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков

1) Объекты культуры, здравоохранения, образования, спорта, социальной защиты:

- минимальная площадь земельного участка – 100 кв.м.;

- максимальная площадь земельного участка – 2000 кв.м.

2) Объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, офисы и административные здания:

- минимальная площадь земельного участка – 100 кв.м.;

- максимальная площадь земельного участка – 2000 кв.м.

3) Культовые объекты:

- минимальная площадь земельного участка – 50 кв.м.;

- максимальная площадь земельного участка – 2000 кв.м.

4) Общественные туалеты:

- максимальная площадь земельного участка – не более 100 кв.м.

5) Автостоянки:

- минимальная площадь земельного участка – 100 кв.м.;

- максимальная площадь земельного участка – 2000 кв.м.

6) Склады:

- минимальная площадь земельного участка – 100 кв.м.;

- максимальная площадь земельного участка – 500 кв.м.

О-3 Зона объектов обслуживания населения и субъектов предпринимательской 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.
* Пункты оказания первой медицинской помощи.
* Гостиницы.
* Рынки.
* Магазины.
* Предприятия общественного питания.
* Объекты бытового обслуживания.
* Учреждения жилищно-коммунального хозяйства.
* Отдельно-стоящие РОВД, отделы ГИБДД.
* Пожарные части.
* Ветлечебницы без содержания животных.

Вспомогательные виды разрешенного использования.

* Объекты мелкорозничной торговли (киоски, палатки, открытые площадки).
* Предприятия автосервиса, кроме автозаправочных станций.
* Гаражи индивидуальных легковых автомобилей отдельно стоящие, встроенные или встроенно-пристроенные.
* Автостоянки для постоянного хранения автомобилей.
* Автостоянки для временного хранения автомобилей.

Условно разрешенные виды использования

* Культовые объекты.
* Памятники.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков.

1) Рынки:

- минимальная площадь земельного участка – 100 кв.м.;

- максимальная площадь земельного участка – 5000 кв.м.

2) Магазины:

- минимальная площадь земельного участка – 100 кв.м.;

- максимальная площадь земельного участка – 2000 кв.м.

3) Предприятия общественного питания:

- минимальная площадь земельного участка – 50 кв.м.;

- максимальная площадь земельного участка – 1000 кв.м.

4) Объекты бытового обслуживания:

- минимальная площадь земельного участка – 10 кв.м.;

- максимальная площадь земельного участка – 200 кв.м.

5) Объекты мелкорозничной торговли:

- минимальная площадь земельного участка – 10 кв.м.;

- максимальная площадь земельного участка – 50 кв.м.

6) Гаражи:

- минимальная площадь земельного участка – 15 кв.м.;

- максимальная площадь земельного участка – 50 кв.м.

7) Автостоянки:

- минимальная площадь земельного участка – 100 кв.м.;

- максимальная площадь земельного участка – 2000 кв.м.

8) Культовые объекты:

- минимальная площадь земельного участка – 50 кв.м.;

- максимальная площадь земельного участка – 2000 кв.м.

9) Памятники:

- минимальная площадь земельного участка – 10 кв.м.;

- максимальная площадь земельного участка – 100 кв.м.

Производственные и коммунальные зоны.

П-4 Зона производственно-коммунальных объектов и предприятий IV класса вредности.

Зона объектов производственно-коммунального назначения и предприятий IV класса выделена для создания правовых условий формирования многофункциональных территорий для размещения и развития соответствующих объектов и предприятий при соблюдении нижеприведенных видов и параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Основные виды разрешенного использования недвижимости.

* + Коммунально-складские и производственные предприятия IV класса вредности различного профиля.
  + Бани.
  + Пожарное депо.
  + Подстанции скорой помощи.
  + Склады хранения пищевых продуктов.
  + Склады хранения лекарственных, промышленных и хозяйственных товаров.
  + Отстойно-разворотные площадки общественного транспорта.
  + Станции технического обслуживания легковых автомобилей до 5 постов.
  + Ветлечебницы без содержания животных.
  + АЗС и АГЗС.
  + Мойки автомобилей до 2 постов.
  + Гаражи в капитальном исполнении.

Вспомогательные виды использования недвижимости.

* Административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации.
* Офисы.
* Многофункциональные деловые и обслуживающие здания.
* Спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий.
* Пункты оказания первой медицинской помощи.
* Объекты оптовой и мелкооптовой торговли.
* Торговые и торгово-выставочные комплексы.
* Магазины.
* Временные торговые объекты.
* Объекты общественного питания.
* Объекты бытового обслуживания.
* Учреждения жилищно-коммунального хозяйства.
* Отделения, участковые пункты милиции.
* Пожарные части.
* Ветлечебницы.

Условно разрешенные виды использования недвижимости.

* Культовые объекты.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков.

1) Коммунально-складские и производственные предприятия:

- минимальная площадь земельного участка – 1000 кв.м.;

- максимальная площадь земельного участка – 100000 кв.м.

2) Склады хранения пищевых продуктов:

- минимальная площадь земельного участка – 500 кв.м.;

- максимальная площадь земельного участка – 10000 кв.м.

3) Склады хранения лекарственных, промышленных и хозяйственных товаров:

- минимальная площадь земельного участка – 50 кв.м.;

- максимальная площадь земельного участка – 1000 кв.м.

4) Магазины:

- минимальная площадь земельного участка – 100 кв.м.;

- максимальная площадь земельного участка – 2000 кв.м.

5) Гаражи в капитальном исполнении:

- минимальная площадь земельного участка – 100 кв.м.;

- максимальная площадь земельного участка – 2000 кв.м.

П-5 Зона производственно-коммунальных объектов и предприятий V класса вредности.

Зона объектов производственно-коммунального назначения и предприятий V класса выделена для создания правовых условий формирования многофункциональных территорий для размещения и развития соответствующих объектов и предприятий при соблюдении нижеприведенных видов и параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Основные виды разрешенного использования недвижимости.

* + Коммунально-складские и производственные предприятия V класса вредности различного профиля.
  + Бани.
  + Пожарное депо.
  + Подстанции скорой помощи.
  + Склады хранения пищевых продуктов.
  + Склады хранения лекарственных, промышленных и хозяйственных товаров.
  + Отстойно-разворотные площадки общественного транспорта.
  + Станции технического обслуживания легковых автомобилей до 5 постов.
  + Ветлечебницы без содержания животных.
  + АЗС и АГЗС.
  + Мойки автомобилей до 2 постов.
  + Гаражи в капитальном исполнении.

Вспомогательные виды использования недвижимости.

* Административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации.
* Офисы.
* Многофункциональные деловые и обслуживающие здания.
* Спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий.
* Пункты оказания первой медицинской помощи.
* Объекты оптовой и мелкооптовой торговли.
* Торговые и торгово-выставочные комплексы.
* Магазины.
* Временные торговые объекты.
* Объекты общественного питания.
* Объекты бытового обслуживания.
* Учреждения жилищно-коммунального хозяйства.
* Отделения, участковые пункты милиции.
* Пожарные части.
* Ветлечебницы.

Условно разрешенные виды использования недвижимости.

* Культовые объекты.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков

1) Коммунально-складские и производственные предприятия:

- минимальная площадь земельного участка – 1000 кв.м.;

- максимальная площадь земельного участка – 50000 кв.м.

2) Склады хранения пищевых продуктов:

- минимальная площадь земельного участка – 500 кв.м.;

- максимальная площадь земельного участка – 10000 кв.м.

3) Склады хранения лекарственных, промышленных и хозяйственных товаров:

- минимальная площадь земельного участка – 50 кв.м.;

- максимальная площадь земельного участка – 1000 кв.м.

4) Гаражи в капитальном исполнении:

- минимальная площадь земельного участка – 50 кв.м.;

- максимальная площадь земельного участка – 500 кв.м.

К-1 Коммунально-складская зона.

Зона предназначена для размещения коммунальных предприятий и складских территорий, иных объектов в соответствии с нижеприведенными видами использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Основные виды разрешенного использования:

* Промышленные предприятия и коммунально-складские организации.
* Объекты складского назначения.
* Реконструкция, расширение предприятия и производства, не увеличивающие опасность для окружающей среды.
* Благоустройство, озеленение территорий предприятий.
* Оптовые базы и склады.
* Сооружения для хранения транспортных средств.
* Предприятия автосервиса.
* Гаражи в капитальном исполнении.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

* Административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации локального значения.
* Офисы и представительства.
* Многофункциональные деловые и обслуживающие здания.
* Спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий.
* Пункты оказания первой медицинской помощи.
* Предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли.
* 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).
* Пожарные части.
* Ветлечебницы.

Условно разрешенные виды использования:

* Общежития, связанные с производством и образованием.
* Гостиницы.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков.

1) Промышленные предприятия и коммунально-складские организации:

- минимальная площадь земельного участка – 1000 кв.м.;

- максимальная площадь земельного участка – 50000 кв.м.

2) Объекты складского назначения:

- минимальная площадь земельного участка – 500 кв.м.;

- максимальная площадь земельного участка – 10000 кв.м.

3) Оптовые базы:

- минимальная площадь земельного участка – 500 кв.м.;

- максимальная площадь земельного участка – 10000 кв.м.

4) Гаражи в капитальном исполнении:

- минимальная площадь земельного участка – 50 кв.м.;

- максимальная площадь земельного участка – 500 кв.м.

Параметры разрешенного строительного изменения объектов капитального строительства (определяются в составе по документации по планировке территории до разработки и принятия самостоятельного раздела правил).

Рекреационные зоны.

Р-1 Зона городских зеленых насаждений.

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

Основные виды разрешенного использования:

* городские парки;
* скверы, сады, бульвары;
* детские площадки, площадки для отдыха.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

* некапитальные строения предприятий общественного питания;
* сезонные обслуживающие объекты;
* некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
* площадки для размещения нестационарных и передвижных зоопарков, аттракционов и т.п.

Условно разрешенные виды использования.

* спортивные площадки.

Р-2 Зона природных территорий.

Основные виды разрешенного использования.

* Парки, скверы, зеленые насаждения общего пользования в границах населенных пунктов.
* Размещение лесопитомников, лесопарков, дендропарков, садов, рощ, водоемов, прокладка дорожно-тропиночной сети, лыжных трасс, велосипедных и беговых дорожек
* Размещение объектов благоустройства.
* Размещение линейных объектов.
* Спортивные базы.

Вспомогательные виды разрешенного использования.

* Сезонные обслуживающие объекты.
* Базы проката спортивно-рекреационного инвентаря.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков

1) Для размещения лесопитомников, лесопарков, дендропарков, садов, рощ, водоемов, прокладка дорожно-тропиночной сети, лыжных и лыжероллерных трасс, велосипедных и беговых дорожек:

- минимальная площадь земельного участка – 1000 кв.м.;

- максимальная площадь земельного участка – 30000 кв.м.

2) Объекты благоустройства:

- минимальная площадь земельного участка – 30 кв.м.;

- максимальная площадь земельного участка – 200 кв.м.

3) Спортивные базы:

- минимальная площадь земельного участка – 100 кв.м.;

- максимальная площадь земельного участка – 1000 кв.м.

4) Базы проката спортивно-рекреационного инвентаря:

- минимальная площадь земельного участка – 100 кв.м.;

- максимальная площадь земельного участка – 500 кв.м.

Р-3    Зона спортивно-оздоровительного назначения.

Основные виды использования недвижимости.

* Дома и зоны отдыха
* Профилактории
* Базы отдыха
* Спортивные и туристические базы
* Некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха.
* Базы проката спортивно-рекреационного инвентаря.
* Детские площадки, площадки для отдыха.
* Пункты оказания первой медицинской помощи.
* Спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения (включая велотрек, ипподром, картингдром, сноуборд, роликодром, лыжная, лыжероллерная трассы и другие сооружения).
* Предприятия общественного питания.
* Пляжи

Вспомогательные виды использования недвижимости.

* Гостевые дома.
* Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей.
* Элементы благоустройства, малые архитектурные формы.
* Сезонные обслуживающие объекты.
* Базы проката спортивно-рекреационного инвентаря.
* Элементы благоустройства, малые архитектурные формы.

Условно разрешенные виды использования недвижимости.

* Гостиницы
* бани; сауны
* Пляжи

Зоны сельскохозяйственного использования.

СХ-1     Зона сельскохозяйственного использования.

Используется в целях ведения сельскохозяйственного производства до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральным планом.

Основные разрешенные виды использования недвижимости.

* Объекты сельскохозяйственного производства.
* Выращивание сельскохозяйственной продукции.
* Объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны.
* Объекты, предназначенные для содержания животных (конюшни, коровники, свинарники и т.п.)
* Объекты предпринимательской деятельности, не оказывающие отрицательного влияния на окружающую среду.

Зоны транспортной инфраструктуры.

Т-1     Зона транспортных объектов.

Зона транспортных объектов предназначена для размещения и функционирования коммуникаций железнодорожного и автомобильного транспорта, а так же включает территории, подлежащие благоустройству с учетом технических и эксплуатационных характеристик таких сооружений и коммуникаций.

Основные разрешенные виды использования недвижимости.

* Объекты автомобильного транспорта.
* Автовокзалы.
* Дорожные ремонтно-строительные участки (ДРСУ).
* Гаражи.
* Автотранспортные предприятия.
* Подходы и подъезды к причалам.

Вспомогательные виды использования недвижимости.

* Объекты, необходимые для регулирования, контроля и обеспечения безопасности дорожного движения:

- посты ДПС,

- весовые.

* Объекты для технического обслуживания транспортных средств:

- АЗС,

- АГЗС,

- автомойки,

- станции технического обслуживания автомобилей.

* Объекты для отдыха и бытового обслуживания водителей и пассажиров.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков

1) Гаражи в капитальном исполнении:

- максимальная площадь земельного участка не более 60 кв.м.

Зоны инженерной инфраструктуры.

И-1 Зона инженерной инфраструктуры.

Зона инженерной инфраструктуры предназначена для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций энергообеспечения, водоснабжения и очистки стоков, связи, газоснабжения, теплоснабжения, а также включает территории, необходимые для их обслуживания и охраны.

Основные разрешенные виды использования недвижимости.

* Объекты инженерной инфраструктуры.
* Объекты, необходимые для обеспечения функционирования инженерной инфраструктуры и магистральных инженерных сетей:

- насосные станции,

- перекачивающие станции,

- электрические подстанции,

- тепловые пункты,

- очистные сооружения,

- водозаборы,

- газораспределительные пункты,

- иные сооружения.

Вспомогательные виды использования недвижимости.

* Автостоянки, гаражи.
* Предприятия по обслуживанию транспортных средств
* Базы, склады
* Элементы благоустройства, малые архитектурные формы.

Условно разрешенные виды использования недвижимости.

* Автомобильные гаражи
* Объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания населения
* Офисы и административные здания

Зоны специального назначения.

СН-1     Зона объектов ритуального назначения.

Основные разрешенные виды использования недвижимости.

* Захоронения (для действующих кладбищ).
* Бюро похоронного обслуживания.
* Бюро-магазины похоронного обслуживания.
* Объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны.
* Культовые объекты.

Условно разрешенные виды использования недвижимости.

* Захоронения (для закрытых кладбищ).
* Временные торговые объекты.
* Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей.

СН-2 Зона складирования и захоронения отходов.

Основные разрешенные виды использования недвижимости.

* полигоны твердых бытовых отходов.

Зоны перспективного развития.

Зоны перспективного развития включают в себя участки территории города, предназначенные для планируемого размещения объектов капитального строительства.

Рз-1 Общественная зона.

Выделена для перспективного строительства объектов общественного назначения.

Рз-2 Селитебная зона.

Выделена для перспективного строительства жилых домов.

Рз-3 Производственная зона.

Выделена для перспективного строительства объектов производственного назначения.

Рз-4 Рекреационнаязона.

Выделена для перспективного строительства объектов рекреационного и спортивного назначения.