**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

**КОСТРОМСКАЯ ОБЛАСТЬ**

**ЧУХЛОМСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН**

**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ**

**СУДАЙСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**РЕШЕНИЕ**

от 03 марта 2017 года № 287

|  |
| --- |
| О внесении изменений в Правила землепользования и застройки Судайского сельского поселения Чухломского муниципального района Костромской области, принятых решением Совета депутатов Судайского сельского поселения Чухломского муниципального района Костромской области от 30 июля 2013 г. № 150 |

В целях создания условий для устойчивого развития территории муниципального образования Судайское сельское поселение Чухломского муниципального района Костромской области, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия, создания условий для планировки территорий сельского поселения, обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, руководствуясь Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 г. №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального образования Судайское сельское поселение Чухломского муниципального района Костромской области,

Совет депутатов решил:

1. Внести в Правила землепользования и застройки Судайского сельского поселения Чухломского муниципального района Костромской области, принятых решением Совета депутатов Судайского сельского поселения Чухломского муниципального района Костромской области от 30 июля 2013 г. № 150 следующие изменения:

1.1. Статьи 33.1-33.7 части 3 «Градостроительные регламенты» Правил землепользования и застройки Судайского сельского поселения Чухломского муниципального района Костромской области изложить в новой редакции согласно приложению.

2. Контроль за выполнением настоящего решения возложить на председателя Совета депутатов Судайского сельского поселения Чухломского муниципального района Костромской области Копф Т.А.

3. Настоящее решение вступает в силу после официального опубликования.

Глава Судайского с/поселения -

Председатель Совета депутатов Т.А.Копф

Приложение к решению

Совета депутатов Судайского сельского

поселения Чухломского муниципального

района Костромской области

от 03 марта 2017 г. г. № 287

# Статья 33.1. Градостроительные регламенты. Центральные общественно – деловые и коммерческие зоны

**Ц – 1. Зона обслуживания и деловой активности административного центра**

**поселения**

Зона центральных функций выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства недвижимости с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Зона | Виды  разре-  шённого  использо-  вания  недвижи-  мости | | №  п/п | | Разрешённое использование  недвижимости | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Ц - 1 | Основной | 1 | | Учреждения администрации и управления: офисы, конторы, управления, фирмы, компании, суды, нотариальные и юридические учреждения, студии теле-радио и звукозаписи, издательства и редакции, туристские и рекламные агентства.  Кредитно-финансовые организации, отделения банков, банки, коммерческо-торговые фирмы, учреждения страхования, агентства недвижимости, инвестиционные фонды.  Творческие объединения, учреждения культуры и искусства, просвещения, театры, концертные залы, музеи, выставочные залы, картинные и художественные галереи, художественные салоны, теле-радиостудии, библиотеки, архивы, информационные центры, справочные бюро, фотосалоны, дома творчества и культуры.  Общественные объединения, клубы по интересам, центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи и взрослых многоцелевого и специализированного назначения, ЗАГСы.  Зрелищные просветительские, оздоровительные и развлекательные объекты ограниченной вместимости, лектории, кинотеатры, видеосалоны, спртклубы, компьютерные центры, Интернет-кафе, танцзалы, дискотеки, залы боулинга, аттракционов, биллиарда.  Предприятия связи, АТС, почтамт, фирмы услуг радиорелейной, сотовой, пейджинговой и спутниковой связи, переговорные и телеграфные пункты.  Предприятия общественного питания и бытового обслуживания: столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны, банкетные залы, центры полиграфических услуг, приемные пункты прачечных и химчисток, ателье, дома быта, ремонтные мастерские бытовой техники, обуви, часов, парикмахерские, разнообразные салоны и другие объекты обслуживания.  Коммунальные предприятия: гостиницы, центры обслуживания туристов, ЖЭКи, транспортные агентства, кассы по продажи билетов.  Магазины и торговые предприятия, выставки новых товаров.  Медицинские и оздоровительные центры, аптечные пункты, аптеки, пункты первой медицинской помощи  Здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением в нижних этажах объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения.  Отделения, участковые пункты полиции, пункты охраны порядка  Озелененные территории общего пользования. | | 1. Минимальный размер земельного участка зданий административного, офисного назачения -10 м 2 на 1 рабочее место  2. Минимальные отступы от красных линий – 3 м.  3. Предельная высота зданий 9 метров  4. Максимальный процент застройки участка – 50%  5.Максимальный размер земельного участка объектов торговли на 100 кв.м. торговой площади:  - до 250 – 0.08 га.  - от 250 до 650 0.08-0.06 га.  5. Максимальный размер земельного участка объектов общественного питания на 100 п.м.:  - до 50 – 0.2-0.25 га;  От 50 до 150 п.м. – 0.15-0.2 га.  6.Минимальный размер земельного участка объектов бытового обслуживания – 300 кв.м. на 10 р.м. |
| Ц - 1 | Вспомога-  тельный | 2 | | Парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования, сооружения инженерной инфраструктуры | | 1.Объекты должны предусматривать парковку в соответствии с проектом планировки и действующими градостроительными нормативами.  2.Общая парковка принимается из расчета на 100 единовременных посетителей 7-10 машино-мест. |
| Ц -1 | Условно разрешен-  ный | 3 | | Жилые дома разных типов (квартирные, блокированные с малыми участками), индивидуальные жилые дома с участками, объекты, связанные с отправлением культа, киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения, рынки открытые и закрытые, бани, сауны, площадки для выгула собак, общественные туалеты, объекты пожарной охраны, антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи | | 1. Жилые дома размещаются по обоснованию и в соответствии с действующими санитарными, противопожарными и градостроительными нормативами.  2. Минимальный размер земельного участка 400 м 2;  3. Минимальный отступ от красной линии 3.0 м  4. Предельная высота 12 м  5. Процент застройки – 50%  6. Высота ограждения - 1,8 м. |

|  |
| --- |
|  |

# Статья 33.2. Градостроительные регламенты. Специальные обслуживающие и деловые зоны для объектов с большими земельными участками

Специальные зоны выделены для обеспечения правовых условий осуществления различных видов деятельности, объединенных общим требованием: собственники земельных участков, расположенных в этих зонах, могут использовать недвижимость в соответствии с приведенным ниже списком после получения специальных согласований посредством публичных слушаний.

**ЦС – 1. Зона учреждений здравоохранения.**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Зона | Вид  разрешенного  использования  недвижимости | | №  п/п | Разрешенное использование  недвижимости | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| ЦС-1 | Основной | | 1 | Больницы, родильные дома, госпитали общего типа, научно-исследовательские и лабораторные корпуса, хоспис, пункты оказания первой медицинской помощи, профилактории, поликлиники, консультативные поликлиники. | 1.Размеры земельных участков не подлежат установлению.  2.Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м.  3.Предельное количество этажей 2.  4.Максимальный процент застройки – 40%. |
|  | |  |
| ЦС-1 | | Вспомога-  тельный | 2 | Детские площадки, площадки для отдыха взрослых, хозяйственные площадки, объекты инженерно-технического обеспечения, необходимые для обслуживания объектов основного вида разрешённого использования, площадки для временной парковки автотранспорта | 1.В соответствии с градостроительными нормативами и в зависимости от параметров объектов основного вида разрешённого использования |
| ЦС-1 | | Условно  разрешён-  ный | 3 | Аптеки, станции скорой помощи, интернаты для престарелых и инвалидов, дома ребенка, приюты, ночлежные дома, отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции, магазины товаров первой необходимости, киоски, объекты связанные с отправлением культа. | 1.Размеры земельных участков не подлежат установлению.  2.Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м.  3.Предельное количество этажей – 2.  4.Максимальный процент застройки – 40%. |

**ЦС – 2. Зона спортивных и спортивно – зрелищных сооружений.**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Зона | Вид  разрешенного  использо-  вания | №  п/п | Разрешенное использование недвижимости | Предельные (минимальные и(или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| ЦС-2 | Основной | 1 | Универсальные спортивные и зрелищные залы и комплексы ( с трибунами), спортивные арены (с трибунами), спортивные школы, спортзалы, бассейны, клубы многоцелевого и специализированного назначения, спортклубы, спортплощадки, теннисные корты. | 1. Размер земельного участка не подлежат установлению.  2. Минимальные отступы от границ земельного участка – 3 м.  3. Максимальный процент застройки – 40 %.  5. Высота ограждения не более 1,8 м. |
| ЦС-2 | Вспомога-  тельный | 2 | Детские площадки, площадки для отдыха взрослых, хозяйственные площадки, объекты инженерно-технического обеспечения, необходимые для обслуживания объектов основных видов разрешённого использования, парковки для временной стоянки автомашин. | Не подлежат установлению. |
| ЦС-2 | Условно  разрешён-  ный | 3 | Выставочные залы, предприятия общественного питания, телевизионные и радио студии, отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции, отделения, участковые пункты милиции, аптеки, пункты оказания первой медицинской помощи, консультативные поликлиники, магазины, киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли, гостиницы, дома приема гостей, бани, сауны, общественные туалеты, парковки перед объектами спортивно-зрелищных, обслуживающих  и коммерческих видов использования, отдельно стоящие или встроенные в здания многоуровневые стоянки, гаражи, открытые автостоянки, антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи, объекты пожарной охраны. | 1.Максимальный размер земельного участка – 0.12 га.  2.Максимальный размер объектов общественного питания – 0.2 га.  3.Размеры земельных участков объектов бытового обслуживания – 0.03 га на 10 р.м.  4.Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м.  5.Предельное количество этажей – 2.  6.Максимальный процент застройки – 40%. |

**ЦС – 3. Зона объектов религиозного назначения.**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Зона | Вид  разрешен-  ного  использо-вания | №  п/п | Разрешенное использование  недвижимости | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| ЦС-3 | Основной | 1 | Объекты, связанные с отправлением культа | 1. Размер земельного участка - 7 кв.м. на единицу вместимости.  2.Хозяйственная деятельность, не наносящая ущерб историческим памятникам  3. Ограждение по согласованию в установленном законодательством порядке.  4.Минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м.  5.Предельная высота – 35 м  6.Максимальный процент застройки – 50%. |
| ЦС-3 | Вспомога-  тельный | 2 | Площадки для хозяйственных целей, объекты инженерно-технического обеспечения, необходимые для обслуживания основных видов разрешённого использования. | Не подлежат установлению. |
| ЦС-3 | Условно  разрешён-  ный | 3 | Объекты, сопутствующие отправлению культа, гостиницы, дома приезжих, жилые дома священнослужителей и обслуживающего персонала, аптеки, киоски, временные павильоны розничной торговли, хозяйственные корпуса, общественные туалеты, парковки, сооружения инженерной инфраструктуры | 1.Минимальный размер земельного участка для строительства жилого дома – 0.02 га.  Максимальный размер земельного участка – 0.15 га  2.Минимальный разме земельного участка для строительства гостиницы – 0.003 га на 1 место.  3.Максимальный размер земельного участка для строительства объекта торговли – 0.12 га.  4.Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м.  5.Предельное количество этажей – 2.  6.Максимальный процент застройки – 50%. |

# Статья 33.3. Градостроительные регламенты. Жилые зоны

**Ж – 1. Зона индивидуальной жилой застройки с земельными участками.**

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

| Зона | Вид  разрешенного  использования | №  п/п | Разрешенное использование  недвижимости | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Ж-1 | Основной | 1 | Отдельно стоящие односемейные дома с участками | 1. Площадь вновь предоставляемых земельных участков от 600 м2  до 1500 м2 (включая площадь застройки). В условиях сложившейся застройки земельные участки по факту.  2. Расстояние от красной линии до жилого дома не менее 5 м.  В условиях сложившейся застройки допускается размещение жилого дома по красной линии – линии застройки квартала.  От остальных границ земельного участка до жилого дома не менее 3 м.  3. При размещении жилых зданий должны соблюдаться нормы инсоляции, противопожарные нормы.  4. Предельное количество надземных этажей -3 (с учетом мансардного этажа).  5. Коэффициент использования территории не более 0,67.  6. Допускается блокировка жилых домов по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований.  7. Ограждения участков со стороны улицы не должно ухудшать ансамбля застройки, решётчатое, глухое высотой не более 1,8 м.  - между участками соседних домовладений устанавливаются ограждения, не затеняющие земельные участки (сетчатые или решётчатые) высотой не более 1,8м. |
| Ж-1 | Вспомога-  тельный | 2 | Отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки, хозяйственные постройки, сады, огороды, палисадники, теплицы, оранжереи, индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы, индивидуальные бани, надворные уборные, оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары), площадки для сбора мусора, спортплощадки, сооружения инженерной инфраструктуры. | Состав и площади хозяйственных построек для содержания скота и птицы принимаются в соответствии с градостроительным планом земельного участка и учетом санитарно-гигиенических и зооветеринарных требований.  1. Располагаются в пределах земельного участка  жилого дома.  2. До границы соседнего участка расстояние от построек для содержания скота и птицы не менее 4 м., от других построек (баня, гараж и др.)-1м, от стволов высокорослых деревьев-4 м., от среднерослых – 2 м., от кустарника -1 м.  3. Вспомогательные строения размещать в глубине участка.  4. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев в соответствии с действующими санитарными и противопожарными нормативами.  5. Допускается пристраивать к усадебным домам помещения для скота и птицы с изоляцией от жилых комнат тремя подсобными помещениями.  6. Отдельно стоящие гаражи располагать в пределах участка жилого дома, с въездом со стороны улицы без выхода за линию застройки.  7. Предельное количество этажей -1  8. Размеры земельных участков под площадки мусоросборников определяются в соответствии с проектом планировки и действующими градостроительными и санитарными нормативами,  9. Размеры площадок по расчету. |
| Ж-1 | Условно  разрешен-ный | 3 | Детские сады, иные объекты дошкольного воспитания, школы общеобразовательные, магазины товаров первой необходимости. приемные пункты прачечных и химчисток, временные объекты торговли, аптеки, строения для содержания домашнего скота и птицы, ветлечебницы (без содержания животных), спортплощадки, теннисные корты, спортзалы, клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы, отделения, участковые пункты милиции, жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы, парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования. | 1. Размеры земельных участков в соответствии с действующими градостроительными нормами.  2. Перед зданиями (кроме школ и детских дошкольных учреждений) необходимо предусматривать места для парковки автотранспорта, если иное не предусмотрено градостроительной документацией. |

**Ж – 2. Зона смешанной застройки индивидуальными и многоквартирными**

**жилыми домами.**

Зона малоэтажной смешанной застройки выделена для формирования жилых районов с размещением блокированных односемейных домов с участками, многоквартирных домов этажностью не выше 3 – х с минимально разрешенным набором услуг местного значения. Разрешено размещение объектов обслуживания низового уровня и (ограниченно) других видов деятельности, скверов.

| Зона | Виды  разрешенного  использования | №  п/п | Разрешенное использование недвижимости | Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Ж-2 | Основные | 1 | Отдельно стоящие односемейные дома с участками , блокированные односемейные дома с участками, дома квартирного типа до 3-х этажей с участками | Площадь приквартирных участков одноквартирных жилых домов от 400 м2 до 1500 м2  (включая площадь застройки)  2. От красной линии улиц расстояние до жилого дома не менее 5 –ти метров  В условиях сложивщейся застройки допускается размещение жилых домов по красной линии –линии застройки улицы.  3. При размещении жилых зданий должны соблюдаться нормы освещенности, противопожарные нормы.  4. Предельное количество надземных этажей -3 (включая мансардный этаж).  5. Площадь участков блокированных домов от 120 м2 до 400 м2 (включая площадь застройки)  6. Ограждения приусадебных земельных участков:  - со стороны улицы не должно ухудшать ансамбля застройки и отвечать повышенным архитектурным требованиям, решётчатое, глухое высотой не более 1,8 м.,  - между участками соседних домовладений устраиваются ограждения, не затеняющие земельные участки (сетчатые или решетчатые) высотой не более 1,8 м.  Коэффициент использования не более 0,67 |
| Ж-2 | Вспомога-  тельные | 2 | Хозяйственные постройки, сады, огороды, палисадники,объекты пожарной охраны, (гидранты, резервуары, пожарные водоемы), площадки для сбора мусора, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий, физкультурно-оздоровительные сооружения, гаражи для индивидуальных легковых  автомобилей (встроено-пристроенные, подземные, полуподземные), открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей, открытые гостевые автостоянки, сооружения инженерной инфраструктуры | 1. Располагаются в пределах земельного участка жилого дома.  2. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов не менее 5 метров. Хозяйственные постройки следует размещать до границ соседних земельных участков не менее: 1 м., (при 1 этажной постройке) и 3 м. (при 2 этажной постройке).  3. Предельное количество этажей – 2.  4. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев и в соответствии с действующими градостроительными нормами.  5. Гаражи не должны выходить за линию застройки.  6. Размер участка под спортивные площадки по проекту планировки. |
| Ж-2 | Условно-разрешен-  ные | 3 | Детские сады, иные объекты дошкольного воспитания, школы начальные и средние, аптеки, амбулаторно-поликлинические учреждения , пункты оказания первой медицинской помощи, спортплощадки, спортзалы, залы, клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы, отделения, участковые пункты милиции, отделения связи, киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения, магазины товаров первой необходимости, кафе, закусочные, столовые в отдельно стоящих зданиях, пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания, мастерские по изготовлению мелких поделок, общественные резервуары для хранения воды, жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы, коллективные овощехранилища и ледники, парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования, гостевые парковки.  Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости в пределах территории одного или нескольких кварталов (других элементов планировочной структуры города), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются объектами, для которых необходимо получение специальных согласований в порядке статьи 26 настоящих Правил. | 1. Размер участка не подлежат установлению.  2. Индивидуальная трудовая деятельность при условии соблюдении законодательства, действующих градостроительных, санитарных и противопожарных норм.  3. Временные павильоны из сборно-разборных конструкций. |

**Ж – 3. Зона развития жилой застройки.**

Зона развития жилой застройки выделена для формирования жилых районов с возможностью определения параметров жилой застройки и набора услуг по мере принятия решений о застройке территории органами местного самоуправления. Списки видов разрешенного использования, предельные параметры разрешенного строительства определяются в порядке статьи 43.3 настоящих Правил.

# Статья 33.4. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения

**СО – 1. Зона водозаборных сооружений.**

Зона СО – 1 выделена для обеспечения правовых условий использования участков источниками водоснабжения, площадок водопроводных сооружений. Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией источников водоснабжения.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Зона | Вид  разрешен-ного  использо-вания | №  п/п | Вид использования  недвижимости | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. |
| СО-1 | Основной | 1 | Водозаборные сооружения, водопроводные очистные сооружения, аэрологические станции, метеостанции, насосные станции. | 1. Размеры земельного участка не подлежат установлению.  2. Водозаборы должны располагаться вне промышленной и жилой зон. |
| СО-1 | Условно  разрешен-ный | 2 | Строительство и реконструкция сооружений, коммуникаций и других объектов, землеройные и другие работы. | В соответствии с техническим заданием и в зависимости от параметров объектов основного вида разрешённого использования. |
| СО-1 | вспомогательный | 3 | Благоустройство | Размеры земельного участка не подлежат установлению. |

**СО – 2. Зона очистных сооружений**

Зона СО – 2 выделена для обеспечения правовых условий использования участков очистных сооружений. Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией очистных сооружений.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Зона | Вид  разрешен  -ного  использо-вания | №  п/п | Вид использования недвижимости | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| СО-2 | Основной | 1 | Станции аэрации, канализационные очистные сооружения, насосные станции | 1.Размеры земельного участка определяется расчётом и нормами проектирования, проектом планировки линейного объекта и техническими регламентами. |
| СО-2 | Условно  разрешенный | 2 | Строительство и реконструкция сооружений, коммуникаций и других объектов, землеройные и другие работы | 1.В соответствии с техническими регламентами и нормами проектирования, в зависимости от параметров объектов основного вида разрешённого использования. |
| СО-2 | вспомогательный | 3 | Благоустройство | Размеры земельного участка не подлежат установлению. |

**СО - 3. Зона кладбищ**

Зона СО-3 выделена для обеспечения правовых условий использования участков кладбищ. Размещение зданий и сооружений разрешается с эксплуатацией источников водоснабжения и очистных сооружений в соответствии с приведенным ниже списком только после получения специальных согласований посредством публичных слушаний.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Зона | Вид  разрешен-  ного  использо-  вания | №  п/п | Вид использования недвижимости | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| СО-3 | Основной | 1 | Действующие кладбища, кладбища закрытые на период консервации, крематории, объекты, связанные с отправлением культа, мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей. | 1.Максимальный размер земельного участка – 40 га.  2.Минимальное расстояние от границ земельного участка – 3 м. |
| СО-3 | Условно  разрешён-  ный | 2 | Аптеки, отделении, участковые пункты милиции, киоски, временные павильоны розничной торговли, оранжереи, хозяйственные корпуса, резервуары для хранения воды, объекты пожарной охраны, общественные туалеты, парковки | 1.Парковки из расчёта 5-7 мест на 100 единовременных посетителей.  2.Размер земельного участка для размещения объектов обслуживания 300 кв.м. на 10 р.м.  3.Предельная этажность – 1 этаж. |
| СО-3 | Вспомогательный | 3 | Помещения для хранения инвентаря | Размеры земельного участка не подлежат установлению. |

**СО - 4. Зона полигона ТБО**

Зона СО-4 выделена для обеспечения правовых условий использования полигона ТБО. Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией полигона.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Зона | Вид  разрешен-  ного  использо-  вания | №  п/п | Вид использования недвижимости | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| СО-4 | Основной | 1 | Полигон компостирования ТБО | 1.Радиус запрета жилищного строительства от полигона –500 метров.  2.Размер земельного участка определяется расчётом в соответствии с генеральной схемой очистки. |
| СО-4 | Условно  разрешён-  ный | 2 | Строительство и реконструкция сооружений, коммуникаций и других объектов, землеройные и другие работы. Объекты инженерной инфра-структуры согласно земельного законодательства. | Предельные параметры разрешенного строительства для линейных объектов и объектов инженерной инфраструктуры принимать 100% для всех территориальных зон. |
| СО-4 | Вспомогательный | 3 | Вид и использование градостроительного регламента не установлены | Размеры земельного участка не подлежат установлению. |

# Статья 33.5. Градостроительные регламенты. Производственные и коммунальные зоны.

**ПК – 1. Зона производственно – коммунальных объектов IV класса опасности**

Зона ПК –1 выделана для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий не выше IV класса опасности (санитарно-защитная зона 100 м.). Допускаются некоторые коммерческие услуги, способствующие развитию производственной деятельности. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Зона | Вид  разрешен-  ного  использо-  вания | №  п/п | Разрешенное использование недвижимости | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| ПК-1 | Основной | 1 | Промышленные предприятия и коммунально-складские объекты IV класса опасности, предприятия деревообработки и деревопереработки, производства лесопильные, деталей стандартных жилых домов, фанерное, столярно-плотничные и складские помещения строительных и других предприятий, требующие большегрузного автомобильного транспорта, автотранспортные предприятия, автобусные парки, гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке, гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей, станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия, объекты складского назначения различного профиля, объекты технического и инженерного обеспечения предприятий, офисы, конторы, административные службы, проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории, отделения, участковые пункты милиции, пожарные части, объекты пожарной охраны. | 1. Максимальный размер земельного участка – 5 га  2. Максимальная высота зданий 14 м.  3.Максимальный процент застройки 70%  4.Максимальный отступ от границ земельного участка – 3 м. |
| ПК-1 | Вспомога-тельный | 2 | Открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовых и легковых автомобилей, сооружения инженерной инфраструктуры. | 1. Размеры земельного участка не подлежат установлению. |
| ПК-1 | Условно  разрешен-  ный | 3 | Автозаправочные станции, санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного зранения утильсырья, профессионально-технические учебные заведения, поликлиники, отдельно стоящие объекты бытового обслуживания, Киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения, предприятия общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий, аптеки, ветеринарные лечебницы с содержанием животных, ветеринарные приемные пункты, антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи | 1.Объекты размещаются по обоснованию в соответствии с действующими градостроительными нормативами и в зависимости от параметров объектов основного вида разрешённого использования.  2.Минимальный размер земельного участка АЗС – 0.1 га.  3.Максимальный размер земельного участка объектов торговли – 0.04 га на 100 кв.м. торговой площади.  3.Максимальный размер земельного участка объектов общественного питания – 0.2 га.  4.Размер земельного участка физкультурно-оздоровительных сооружений в соответствии с градостроительными нормативами.  5.Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м.  6.Максимальный процент застройки – 60%. |

**ПК – 2. Зона производственно-коммунальных предприятий V класса опасности**

Зона ПК – 2 выделена для обеспечения правовых условий формирования производственно-коммунальных предприятий и складских баз V класса опасности с низкими уровнями шума и загрязнения с санитарно-защитной зоной 50 метров. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Зона | Вид  разрешен-ного  использо-  вания | №  п/п | Разрешенное использование  недвижимости | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| ПК-2 | Основной | 1 | Коммунально-складские и производственные предприятия V класса опасности различного профиля, теплицы, гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке, гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей, станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия, открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовых и легковых автомобилей, объекты складского назначения различного профиля, объекты технического и инженерного обеспечения предприятий, санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, офисы, конторы, административные службы, проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории, предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий, отделения, участковые пункты милиции, пожарные части, объекты пожарной охраны. | 1.Максимальный размер земельного участка – 5 га.  2.Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м.  3.Максимальный процент застройки – 60%. |
| ПК-2 | Вспомогательный | 2 | Автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей | Размеры земельного участка не подлежат установлению. |
| ПК-2 | Условно  рвзрешен-ный | 3 | Автозаправочные станции, отдельно стоящие УВД,РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские, киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения, спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий, предприятия общественного питания, аптеки, отдельно стоящие объекты бытового обслуживания, питомники растений для озеленения промышленных территорий с санитарно-защитных зон, ветеринарные приемные пункты, антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи. | 1.Минимальный размер земельного участка АЗС – 0.1 га.  2.Максимальный размер земельного участка объектов торговли – 0.04 га на 100 кв.м. торговой площади.  3.Максимальный размер земельного участка объектов общественного питания – 0.2 га  4.Размер земельного участка физкультурно-оздоровительных сооружений в соответствии с градостроительными нормами.  5.Минимальный отступ от границ змельного участка – 3 м.  6.Максимальный процент застройки – 60%. |

# Статья 33.6. Градостроительные регламенты. Природно-рекреационные зоны.

**Р – 1. Зоны рекреационно-ландшафтных территорий.**

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны Р – 1 только в случае, когда части территорий общего пользования (городских лесов, иных территорий) переведены в установленном порядке на основании проектов планировки (установления красных линий) 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 Р – 1, которые относятся к территории общего пользования, ограниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

Зона Р – 1 выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства лесов, обеспечение их рационального использования.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Зона | Вид  разрешен-  ного  использо-  вания | №  п/п | Разрешенное использование недвижимости | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Р-1 | Основной | 1 | Лесные массивы, малые архитектурные формы | 1. Размеры земельного участка не подлежат установлению. |
| Р-1 | Условно  разрешен-ный | 2 | Санатории, профилактории, дома отдыха, базы отдыха, детские оздоровительные лагеря и дачи дошкольных учреждений, интернаты для престарелых, дома ребенка, тренировочные базы, конноспортивные базы, велотреки, спортклубы, яхтклубы, лодочные станции, прокат игрового и спортивного инвентаря, гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов, кемпинги, мотели, спортзалы, игровые площадки, места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха, пляжи, киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания, предприятия общественного питания, пункты оказания первой медицинской помощи, спасательные станции, общественные туалеты, объекты пожарной охраны, объекты, связанные с отправлением культа, парковки перед объектами обслуживающих, оздоровительных и спортивных видов использования, площадки для мусоросборников, площадки для выгула собак. Строительство зданий и сооружений линейных объектов | 1. Размеры земельного участка не подлежат установлению. |
| Р-1 | вспомогательный | 3 | Градостроительный регламент не установлен | Размеры земельного участка не подлежат установлению. |

Р – 2. Зона санитарно – защитного озеленения.

Зона санитарно – защитного озеленения Р – 2 предназначена для уменьшения химического, биологического и физического воздействия от автомагистралей, гаражей, автостоянок, и уменьшающего эти воздействия до значений гигиенических нормативов.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Зона | Виды  разрешён-  ного  использо-  вания | №  п/п | Разрешённое использование  недвижимости | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| Р-2 | Основной | 1 | Участки зелёных насаждений. Санитарно-защитные лесополосы, строительство зданий и сооружений линейных объектов | 1.Согласно проекту санитарно защитных зон по расчёту. |
| Р-2 | Условно  разрешён-  ный | 2 | Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости. | 1.В соответствии с действующими нормами и правилами и в зависимости от параметров объектов основного вида использования прилегающих зон. |
| Р-2 | вспомогательный | 3 | Градостроительный регламент не установлен | Размеры земельного участка не подлежат установлению. |

**Статья 33.7. Градостроительные регламенты. Сельскохозяйственные зоны.**

**СХ – 1 Зона сельскохозяйственного использования.**

Зона сельскохозяйственного использования СХ – 1 предназначена для выращивания сельхозпродукции открытым способом и выделена для обеспечения правовых условий сохранения сельскохозяйственных угодий, предотвращения их занятия другими видами деятельности при соблюдении ниже следующих видов и параметров разрешонного использования недвижимости:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Зона | Вид  разрешен-  ного  использо-  вания | №  п/п | Разрешенное использование недвижимости | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| СХ-1 | Основной | 1 | Поля и участки для выращивания сельхоз продукции, луга, пастбища, животноводческие фермы, подсобные хозяйства, лесозащитные полосы. | 1. Размеры земельного участка не подлежат установлению. |
| СХ-1 | Условно  разрешён-  ный | 2 | Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости | 1.В соответствии с техническими нормативами и параметрами объектов основного вида использования. |
| СХ-1 | вспомогательный | 3 | Градостроительный регламент не установлен | Размеры земельного участка не подлежат установлению. |