



**Департамент
градостроительного развития территории
Нижегородской области**

П Р И К А З

1 сентября 2016 года

№ 07-09/61

г. Нижний Новгород

Об утверждении изменений в правила
землепользования и застройки г. Лукоянова
Нижегородской области, утвержденные
решением городской Думы муниципального
образования - городское поселение "Город
Лукоянов" Лукояновского района
Нижегородской области
от 10 декабря 2012 года №53

В соответствии со статьей 8.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации, частью 1 статьи 2 Закона Нижегородской области от 23 декабря 2014 года № 197-З «О перераспределении отдельных полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований Нижегородской области и органами государственной власти Нижегородской области», пунктом 3.6² Положения о департаменте градостроительного развития территории Нижегородской области, утвержденного постановлением Правительства Нижегородской области от 25 июля 2007 года № 248, протоколом заседания комиссии по подготовке правил землепользования и застройки Нижегородской области и иным вопросам землепользования и застройки Нижегородской области от 28 июля 2016 года № 23

п р и к а з ы в а ю:

1. Утвердить прилагаемые изменения в правила землепользования и застройки г. Лукоянова Нижегородской области, утвержденные решением городской Думы муниципального образования – городское поселение «город Лукоянов» Лукояновского района Нижегородской области от 10 декабря 2012 года №53, (далее – Правила землепользования и застройки г. Лукоянова).

2. Направить настоящий приказ главе местного самоуправления города Лукоянов Нижегородской области.

3. Рекомендовать администрации города Лукоянов Нижегородской области:

3.1. Обеспечить размещение настоящих изменений в Правила землепользования и застройки г. Лукоянова в Федеральной государственной информационной системе территориального планирования в соответствии с требованиями статьи 57.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3.2. Обеспечить опубликование настоящих изменений в Правила землепользования и застройки городского округа г. Лукоянова в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

3.3. Обеспечить размещение настоящих изменений в Правила землепользования и застройки г. Лукоянова на официальном сайте администрации Лукояновского района Нижегородской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

4. Настоящий приказ подлежит размещению на официальном сайте департамента градостроительного развития территории Нижегородской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

5. Настоящий приказ вступает в силу с момента его издания.

Директор департамента



А.В.Бодриевский

УТВЕРЖДЕНЫ
приказом департамента
градостроительного
развития территории
Нижегородской области

от _____ № _____

ИЗМЕНЕНИЯ

в правила землепользования и застройки г. Лукоянова Нижегородской области, утвержденные решением городской Думы муниципального образования – городское поселение «город Лукоянов» Лукояновского района Нижегородской области от 10 декабря 2012 года №53

1. В пояснительной записке:

1.1. Часть I дополнить пунктом 1.16. «Порядок подготовки документации по планировке территории городского поселения город Лукоянов»:

«1.16. Порядок подготовки документации по планировке территории городского поселения город Лукоянов

Назначение, виды и состав документации по планировке территории поселения

1. Документация по планировке территорий включает в себя проекты планировки, проекты межевания, градостроительные планы земельных участков.

2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании генерального плана городского поселения город Лукоянов, правил землепользования и застройки в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

3. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий.

4. В случае установления границ незастроенных и не предназначенных для строительства земельных участков подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с земельным, водным, лесным и иным законодательством.

5. Не допускается осуществлять подготовку документации по планировке территории при отсутствии документов территориального планирования, за исключением случаев подготовки проектов межевания застроенных территорий и градостроительных планов земельных участков по заявлениям физических или юридических лиц.

6. При подготовке документации по планировке территории может осуществляться:

- разработка проекта планировки территории в виде отдельного документа (без проекта межевания и градостроительных планов земельных участков в их составе);
- разработка проекта планировки территории с проектом межевания в его составе без градостроительных планов земельных участков;
- разработка проекта планировки территории с проектом межевания и градостроительными планами земельных участков в их составе;
- разработка проекта межевания территории в виде отдельного документа (без градостроительных планов земельных участков в их составе);
- разработка проекта межевания территории с градостроительными планами земельных участков;
- разработка градостроительного плана земельного участка в виде отдельного документа;

7. Состав и содержание документации по планировке территории устанавливается в соответствии со статьями 42, 43 и 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации и может быть конкретизирован в градостроительном задании на подготовку такой документации, исходя из специфики развития территории.

Порядок подготовки, принятия решения об утверждении или об отклонении проектов планировки и проектов межевания территории

1. Решение о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории городского поселения город Лукоянов для размещения объектов капитального строительства местного значения принимается главой Администрации города Лукоянов путем издания постановления, в котором определяются границы соответствующей территории, порядок и сроки подготовки документации, ее содержание.

2. Решение главы Администрации города Лукоянов о подготовке документации по планировке территории (проекта планировки, проекта межевания) подлежит опубликованию (обнародованию) в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, в течение трех дней со дня принятия такого решения.

3. Заказ на подготовку документации по планировке территории выполняется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4. Отдел по архитектуре Администрации города Лукоянов осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным частью 2 статьи 12 настоящих Правил. По результатам проверки указанные органы принимают соответствующее решение о направлении документации по планировке территории главе Администрации города, или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

В соответствии со ст. 2 закона № 197-З от 23.12.2014 «О перераспределении отдельных полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований Нижегородской области и органами государственной власти Нижегородской области» Правительство

Нижегородской области осуществляет полномочия органов местного самоуправления городского поселения город Лукоянов в части согласования и утверждения подготовленной на основании документов территориального планирования документации по планировке территории. Глава администрации города Лукоянов направляет документацию по планировке территории (проектов планировки территории, проектов межевания территории, градостроительных планов земельных участков) на согласование в департамент градостроительного развития территории Нижегородской области

5. Проекты планировки и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

В соответствии с законодательством РФ и на основании п. 1 ч. 3 ст. 8.1 Градостроительного кодекса РФ, в целях устранения нарушений, органами местного самоуправления города Лукоянов необходимо назначать публичные слушания после согласования документации по планировке территории (проектов планировки территории, проектов межевания территории, градостроительных планов земельных участков) с департаментом градостроительного развития территории Нижегородской области.

6. Публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

7. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

8. Отдел по архитектуре города Лукоянов направляет главе Администрации города Лукоянов подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.

9. Глава Администрации города Лукоянов с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний направляет такую документацию в Правительство Нижегородской области.

10. Правительство Нижегородской области принимает решение, об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

11. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования

муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации.

12 Утвержденная документация по планировке территории, является основанием для внесения изменений в правила землепользования и застройки в части уточнения установленных градостроительными регламентами предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

Порядок подготовки градостроительных планов земельных участков

1. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к земельным участкам, предназначенным для новой застройки или реконструкции существующей застройки.

2. Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется отделом по архитектуре, чертеж ГПЗУ - проектной организацией по заявке заинтересованного лица на основании: проекта планировки, проекта межевания, информации о градостроительных регламентах.

3. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется:

- в составе проектов межевания территории - в случаях, когда на соответствующих территориях земельные участки не сформированы;

- в виде отдельных документов - в случаях, когда на ранее сформированных земельных участках планируется осуществить строительство, реконструкцию объектов капитального строительства.

4. В составе градостроительного плана земельного участка указываются:

- границы земельного участка;

- границы зон действия публичных сервитутов, установление которых обусловлено наличием инженерно-технических коммуникаций, необходимостью обеспечения проезда, прохода, установления иных ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в пользу неограниченного круга лиц;

- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

- информация о градостроительных регламентах (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительных регламентов). При этом в градостроительном плане земельного участка, за исключением случаев предоставления земельного участка для государственных нужд, должна содержаться информация обо всех предусмотренных градостроительными регламентами видах разрешенного использования земельного участка;

- информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке (в случаях, если на земельный участок не распространяется действие градостроительных регламентов или для земельного участка не устанавливаются градостроительные регламенты);

- информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия;
- информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;
- границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных нужд.

5. В состав градостроительного плана земельного участка может включаться информация о возможности или невозможности его разделения на несколько земельных участков.

6. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке Правительством Нижегородской области (за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации).

7. Градостроительные планы земельных участков являются основанием для подготовки проектной документации для строительства, реконструкции объектов капитального строительства, выдачи разрешений на строительство, выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.»

1.2 Раздел 2.4 «Типы территориальных зон, выделенных на схеме градостроительного зонирования территории города Лукоянов» изложить в новой редакции:

«2.4. Типы территориальных зон, выделенных на схеме градостроительного зонирования территории города Лукоянов

В соответствии с Градостроительным кодексом РФ устанавливаются следующие типы территориальных зон.

2.4.1. Жилые зоны

Ж-1 – зона застройки среднеэтажными многоквартирными жилыми домами (5 этажей).

Ж-2/Ж-2А – зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) / проектная.

Ж-3/Ж-3А – зона застройки индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными участками / проектная.

Ж-6/Ж-6А – зона смешанной застройки (застройки индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными участками и застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) / проектная.

Ж-3Б – резервы жилой застройки Ж-3.

Ж-4 - зона коллективных садов, огородов.

Ж-5 – зона жилой застройки, попадающая в санитарно-защитные зоны, санитарные разрывы.

2.4.2. Общественно-деловые зоны

О-1– зона городского центра - зона деловой и коммерческой активности.

O-2/O-2 А – зона подцентра - зона деловой и коммерческой активности/ проектная.

O-3 – зона учреждений здравоохранения.

O-4/O-4А – зона образовательных и воспитательных учреждений/ проектная.

O-5/O-5А – зона спортивных и спортивно-зрелищных сооружений/ проектная.

O-6/O-6А – зона культовых сооружений/ проектная.

2.4.3. Рекреационные зоны

P-1/P-1А – зона озеленённых территорий общего пользования (парков, скверов, бульваров)/ проектная.

P-2 – зона природных ландшафтов – лесопарки.

P-3 – зона природных ландшафтов – озелененные территории ограниченного пользования.

2.4.4. Производственные зоны

П/ПА – зона предприятий коммунального, транспортного, бытового обслуживания и прочих предприятий вне класса вредности/ проектная.

П-2 – зона предприятий II класса вредности.

П-3/П-3А – зона предприятий III класса вредности/ проектная.

П-4/П-4А – зона предприятий IV класса вредности/ проектная.

П-5/П-5А – зона предприятий коммунального, транспортного и бытового обслуживания IV-V класса вредности/ проектная.

П-6Б – резерв производственных зон.

П-7/П-7А – зоны санитарно-защитные, санитарного разрыва.

2.4.5. Зоны специального назначения

КЗ – зона закрытого кладбища.

К/КА – зона действующего кладбища/ проектная.

2.4.6. Зоны транспортной и инженерной инфраструктур

T-1 – зона железной дороги.

T-2/T-2А – зона улиц городского и районного значения/ проектная.

T-3 – коридор инженерных коммуникаций.

2.4.7. Зоны сельскохозяйственного назначения

СХ – зона сельскохозяйственного использования.

ПСХ/ПСХА – зона производственных предприятий вне границ населенных пунктов на землях сельскохозяйственного назначения

Прочее

Территория водных объектов.

Земли сельскохозяйственного назначения.».

1.3. Раздел 2.5 «Градостроительные регламенты территориальных зон по видам разрешенного использования земельных участков» изложить в новой редакции:

«2.5 Градостроительные регламенты территориальных зон по видам разрешенного использования земельных участков»

2.5.1. Градостроительные регламенты. Жилые зоны

Составляющими жилых зон являются зоны Ж-1, Ж-2, Ж-2А, Ж-3, Ж-3А, Ж-5, Ж-3Б.

Типы жилых зон установлены в зависимости от предусматриваемых нормативов плотности населения и характера застройки каждой конкретной жилой зоны.

Ж-1. Зона застройки среднеэтажными многоквартирными жилыми домами (5 этажей)

Зона жилой застройки Ж-1 выделена для формирования жилых районов средней плотности с размещением многоквартирных домов 5 этажей. Допускается ограниченный спектр услуг местного значения, некоммерческие коммунальные предприятия.

Основные виды разрешенного использования:

- многоквартирные жилые дома 5 этажей;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы начальные и средние;
- дворовые площадки: детские, спортивные, хозяйственные, отдыха (для многоквартирных жилых домов);
- аптеки;
- поликлиники общей площадью не более 600 кв. м.;
- магазины товаров первой необходимости (общей площадью не более 400 кв.м.);
- ремонт бытовой техники, парикмахерские, пошивочные ателье, иные объекты обслуживания;
- почтовые отделения;
- телефонные и телеграфные станции;
- спортзалы, спортклубы, залы рекреации (с бассейном или без);
- спортивные площадки, теннисные корты;
- объекты культурного и обслуживающего назначения.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- гаражи, встроенные в жилые дома;
- объекты инженерной инфраструктуры (ТП, РП, ГРП, тепловые пункты, котельные и пр. объекты);
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
- площадки для сбора мусора;

- автостоянки перед объектами культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования.

Условно разрешенные виды использования:

- отделения, участковые пункты милиции;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи и автостоянки на отдельном земельном участке;
- площадки для выгула собак;
- антенны сотовой связи.

№ п/п	Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
1.	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	<p>1) минимальная площадь земельного участка для размещения многоквартирного жилого дома принимается из расчёта 19,3 кв.м на 1 человека и площади иных необходимых техническими регламентами вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации;</p> <p>2) максимальная площадь земельного участка для размещения многоквартирного жилого дома – 5000 кв.м;</p> <p>3) минимальный размер земельного участка для объектов дошкольного образования устанавливается при вместимости: до 100 мест - 40 кв.м/место; от 100 до 150 мест-35 кв.м/место; свыше 150 мест - 30 кв.м/место;</p> <p>4) минимальный размер земельного участка для объектов общеобразовательного назначения устанавливается при вместимости: до 600 учащихся - 50 кв.м на одного учащегося; от 600 до 800 учащихся - 40 кв.м на одного учащегося; свыше 800 учащихся - 33 кв.м на одного учащегося;</p> <p>5) для иных объектов капитального строительства устанавливается в соответствии с «СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» (Далее – СП 42.13330.2011)</p>
2.	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	<p>Минимальный отступ от красной линии до зданий строений и сооружений:</p> <p>1) 25 м до зданий дошкольных образованных организаций и зданий организаций начального общего и среднего (полного) общего образования;</p> <p>2) 15 м до зданий поликлиник;</p> <p>3) в отношении иных объектов капитального строительства определить в соответствии с техническими регламентами (нормами и правилами), нормативами, иными правовыми актами, проектной документацией</p>

3.	Предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений	1) максимальное количество наземных этажей для зоны застройки среднеэтажными многоквартирными жилыми домами – 5; 2) для объектов дошкольного образования не более 3 этажей, если иное не установлено техническими регламентами; 3) для объектов общеобразовательного назначения не более 4 этажей, если иное не установлено техническими регламентами; 4) для объектов здравоохранения не более 3 этажей, если иное не установлено техническими регламентами; 5) для иных объектов капитального строительства определить проектной документацией б) максимальное количество этажей для иных объектов капитального строительства – 5 этажей, но не более установленной в соответствии с СП 42.13330.2011
4.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	1) 50% для жилищного строительства; 2) 30% для размещения объектов дошкольного образования; 3) 40% для размещения объектов общеобразовательного назначения; 4) для иных объектов капитального строительства определить проектной документацией

Ж–2/Ж-2А. Зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) / проектная

Зона малоэтажной смешанной жилой застройки Ж-2 выделена для формирования жилых районов с размещением блокированных односемейных домов с участками, многоквартирных домов этажностью не выше 4 этажей, с минимально разрешенным набором услуг местного значения. Разрешено размещение объектов обслуживания низового уровня и (ограниченно) других видов деятельности, скверов.

Основные виды разрешенного использования:

- многоквартирные дома не выше 4 этажей;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы начальные и средние;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- спортплощадки, теннисные корты;
- залы, клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;
- объекты культурного и обслуживающего назначения.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- хозяйственные постройки;
- сады, огороды, палисадники;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
- объекты инженерной инфраструктуры (ТП, РП, ГРП, тепловые пункты, котельные и пр. объекты);
- площадки для сбора мусора;
- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без);
- гаражи для индивидуальных легковых автомобилей (встроенно-пристроенные, подземные, полуподземные);
- открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- автостоянки перед объектами культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования.

Условно разрешенные виды использования:

- отделения, участковые пункты милиции;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- многоэтажные, подземные и наземные гаражи и автостоянки на отдельном земельном участке;
- общественные резервуары для хранения воды;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы.

№ п/п	Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
1.	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	1) минимальная площадь земельного участка для размещения многоквартирного жилого дома принимается из расчёта 19,3 кв.м на 1 человека и площади иных необходимых технических регламентами вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации; 2) максимальная площадь земельного участка для размещения многоквартирного жилого дома – 5000 кв.м; 3) минимальный размер земельного участка для объектов дошкольного образования устанавливается при вместимости: до 100 мест-40 кв.м/место; от 100 до 150 мест-35 кв.м/место; свыше 150 мест-30 кв.м/место; 4) минимальный размер земельного участка для объектов общеобразовательного назначения устанавливается при вместимости: до 600 учащихся - 50 кв.м на одного учащегося; от 600 до 800 учащихся - 40 кв.м на одного учащегося; свыше 800 учащихся-33 кв.м на одного учащегося 5) для иных объектов капитального строительства в соответствии с СП 42.13330.2011
2.	Минимальные отступы от	Минимальный отступ от красной линии до зданий

	границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	строений и сооружений: 1) 25 м до зданий дошкольных образованных организаций и зданий организаций начального общего и среднего (полного) общего образования; 2) в отношении иных объектов капитального строительства определить в соответствии с техническими регламентами (нормами и правилами), нормативами, иными правовыми актами, проектной документацией
3.	Предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений	1) максимальное количество наземных этажей для зоны застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами – 4; 2) для объектов дошкольного образования не более 3 этажей, если иное не установлено техническими регламентами; 3) для объектов общеобразовательного назначения не более 4 этажей, если иное не установлено техническими регламентами; 4) для иных объектов капитального строительства определить проектной документацией
4.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	1) 50% для жилищного строительства; 2) 30% для размещения объектов дошкольного образования; 3) 40% для размещения объектов общеобразовательного назначения; 4) для иных объектов капитального строительства определить проектной документацией

Ж-3/Ж-3А. Зона застройки индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными участками / проектная

Зона включает в себя преимущественно: кварталы жилых домов усадебного типа, коттеджные жилые дома с приусадебными участками, блокированные жилые дома с приусадебными участками.

Основные виды разрешенного использования:

- отдельно стоящие односемейные дома с приусадебными участками;
- блокированные жилые дома с приусадебными участками;
- скверы, цветники, газоны.

Вспомогательные виды разрешенного использования (сопутствующие основным):

- сады, огороды; кроме земельных участков, отнесенных к зоне реконструкции;

- парники, теплицы, оранжереи, сооружения для выращивания цветов, фруктов, овощей;
- бани, сауны (при условии канализования стоков);
- хозяйственные постройки, строения для содержания мелкого домашнего скота и птицы;
- для жилых домов усадебного типа – встроенные или отдельно стоящие гаражи, стоянки, но не более, чем на 2 транспортных средства на 1 земельный участок;
- для блокированных жилых домов – встроенные или отдельно стоящие гаражи, открытые стоянки, чем на 1 транспортное средство на 1 земельный участок.

Условно разрешенные виды использования (требующие специального согласования):

- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы;
- клубы многоцелевого и специализированного назначения;
- спортзалы, бассейны, помещения для занятий спортом;
- ФАП;
- аптеки;
- пункты первой медицинской помощи;
- почтовые отделения;
- магазины товаров первой необходимости;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- небольшие гостиницы;
- пансионаты;
- центры народной и традиционной медицины;
- кабинеты практикующих врачей;
- отделения, участковые пункты милиции;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- библиотеки;
- бани;
- предприятия общественного питания: кафе, закусочные, столовые.

№ п/п	Наименование размера параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
1.	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	1) минимальная площадь земельного участка для индивидуального жилищного строительства 300 кв.м; 2) минимальная площадь земельного участка для личного подсобного хозяйства 300 кв.м; 3) максимальная площадь земельного участка для индивидуального жилищного строительства 1500 кв.м; 4) максимальная площадь земельного участка для личного подсобного хозяйства 5000 кв.м; 5) максимальная площадь земельного участка для

		<p>размещения блокированного жилого дома - 150 кв. м на один блок. Максимальное количество блоков 10. Максимальный размер земельного участка для размещения блокированного жилого дома 1500 кв.м</p> <p>6) минимальный размер земельного участка для объектов дошкольного образования устанавливается при вместимости: до 100 мест-40 кв.м/место; от 100 до 150 мест-35 кв.м/место; свыше 150 мест-30 кв.м/место;</p> <p>7) минимальный размер земельного участка для объектов общеобразовательного назначения устанавливается при вместимости: до 600 учащихся - 50 кв.м на одного учащегося; от 600 до 800 учащихся - 40 кв.м на одного учащегося; свыше 800 учащихся-33 кв.м на одного учащегося</p> <p>8) максимальный и минимальный размер земельного участка для иных объектов устанавливается в соответствии с СП 42.13330.2011 и требованиями санитарных норм и технических регламентов</p>
2.	<p>Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений</p>	<p>1) расстояние между фронтальными границами участка и основным строением:</p> <ul style="list-style-type: none"> - для участков нового строительства – до 6 м; - для участков сложившейся застройки – в соответствии с линией застройки; <p>2) минимальное расстояние от границ земельных до строений, между строениями, от границ соседнего участка до:</p> <ul style="list-style-type: none"> - основного строения – 3 м; - хозяйственных и прочих строений – 1 м; - открытой стоянки – 1 м; - отдельно-стоящего гаража – 1; <p>3) минимальный отступ от красной линии до зданий дошкольных образованных организаций и зданий организаций начального общего и среднего (полного) общего образования - 25 м;</p> <p>4) в отношении иных объектов капитального строительства определить в соответствии с техническими регламентами (нормами и правилами), нормативами, иными правовыми актами, проектной документацией</p>
3.	<p>Предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений</p>	<p>1) для всех основных строений домов усадебного типа и для блокированных домов количество надземных этажей – до 3-х с возможностью использования дополнительного мансардного этажа;</p> <p>2) шпили, башни, флагштоки – без ограничений</p> <p>3) для объектов дошкольного образования не более 3 этажей, если иное не установлено техническими регламентами;</p> <p>4) для объектов общеобразовательного назначения не более 4 этажей, если иное не установлено техническими регламентами;</p> <p>5) для иных объектов капитального строительства определить проектной документацией</p>

4.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	1) 20% для размещения индивидуального жилого дома; 2) 50% для размещения блокированной жилой застройки; 3) 30% для размещения объектов дошкольного образования; 4) 40% для размещения объектов общеобразовательного назначения; 5) 80% для иных объектов капитального строительства, но не более установленной в соответствии с СП 42.13330.2011
----	---	--

Ж–6/Ж-6А. Зона смешанной застройки (застройки индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными участками и застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)/ проектная

Основные виды разрешенного использования: соответствуют основным видам разрешенного использования земельных участков зон Ж-3 и Ж-2.

Вспомогательные виды разрешенного использования (сопутствующие основным):

соответствуют вспомогательным видам разрешенного использования земельных участков зон Ж-3 и Ж-2.

Условно-разрешенные виды использования (требующие специального согласования):

соответствуют условно-разрешенным видам использования земельных участков зон Ж-3 и Ж-2.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства соответствуют предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зон Ж-3 и Ж-2.

Ж-3Б. Резервы жилой застройки Ж-3

Зона Ж-3Б представляет собой территорию, резервируемую под жилую застройку Ж-3 за расчётный срок проекта генерального плана с временным сохранением существующего использования территории.

Ж-4. Зона коллективных садов, огородов

Сложившаяся зона коллективных садов и огородов рассматривается как жилая зона (Градостроительный кодекс РФ). Зона организуется для отдыха населения и выращивания ими овощей, фруктов, ягод и цветов.

Основные виды разрешенного использования:

- садовые дома, летние сооружения;
- сады, огороды;
- теплицы;
- оранжереи;
- ёмкости для хранения воды;
- надворные туалеты;
- индивидуальные бани;
- хозяйственные постройки;
- индивидуальный гараж или стоянка.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.);
- строения для занятий индивидуальной трудовой деятельностью (без нарушения принципов добрососедства);
- индивидуальные гаражи на придомовом участке или парковки;
- емкости для хранения воды на индивидуальном участке;
- водозаборы, насосная;
- общественные резервуары для хранения воды;
- помещения для охраны коллективных садов;
- площадки для мусоросборников;
- противопожарные водоемы;
- лесозащитные полосы.

Условно разрешенные виды использования:

- коллективные овощехранилища;
- открытые гостевые автостоянки;
- магазины, киоски, лоточная торговля, временные (сезонные) объекты обслуживания населения;
- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- физкультурно-оздоровительные сооружения;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- постройки для содержания мелких домашних животных;
- ветлечебницы без содержания животных.

№ п/п	Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
1.	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в	1) минимальная площадь земельного участка для размещения садового дома – 300 кв.м; 2) максимальная площадь земельного участка для размещения садового дома – 1500 кв.м;

	том числе их площадь	3) максимальный и минимальный размер земельного участка для иных объектов устанавливается в соответствии СП 42.13330.2011
2.	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	1) расстояние между фронтальными границами земельного участка и основным строением для участков нового строительства – 5 м и более, для участков сложившейся застройки – в соответствии с линией застройки; 2) - минимальное расстояние от границ земельных долей до: основного строения – 3 м, хозяйственных и прочих строений – 1 м, открытой стоянки – 1 м, отдельностоящего гаража – 1 м; 3) в отношении иных объектов капитального строительства определить в соответствии с техническими регламентами (нормами и правилами), нормативами, иными правовыми актами, проектной документацией
3.	Предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений	1) максимальное количество наземных этажей – 3; 2) максимальная высота шпилей, башен, флагштоков – без ограничений
4.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	1) 20% для размещения садового дома, летнего сооружения; 2) 80% для иных объектов капитального строительства, но не более установленной в соответствии с СП 42.13330.2011

Ж-5. Зона жилой застройки, попадающая в санитарно-защитные зоны, санитарные разрывы

Распространяются те же регламенты, что и на территориальные зоны Ж-1, Ж-2, Ж-3, Ж-4, Ж-6 в зависимости от обременяемой зоны со следующими ограничениями:

- реконструкция существующих объектов капитального строительства жилого назначения требует специального согласования с администрацией муниципального образования и Департаментом градостроительного развития территории Нижегородской области;
- строительство новых объектов капитального строительства жилого назначения запрещено.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства соответствуют предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков и предельным параметрам

разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зон Ж-1, Ж-2, Ж-3, Ж-4, Ж-6.

2.5.2. Общественно-деловые зоны

О-1/О-1А. Зона городского центра – зона деловой и коммерческой активности

Зона центральных функций (обслуживания и деловой активности) О-1 выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства недвижимости с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения. Разрешается размещение административных объектов регионального, общегородского и местного значения.

К застройке в данной зоне предъявляются дополнительные требования и ограничения по условиям охраны памятников истории и культуры. Виды использования памятников истории и культуры, а также параметры и характеристики их изменений определяются в индивидуальном порядке уполномоченными органами в соответствии с законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия.

Основные виды разрешенного использования:

- здания многофункционального использования с размещением офисов, объектов культурного и обслуживающего назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования;
- многоквартирные жилые дома;
- общеобразовательные и специализированные школы;
- учебные центры;
- административные здания и конторы, офисные здания и помещения;
- гостиницы, гостевые дома, центры обслуживания туристов;
- музеи, выставочные залы, картинные и художественные галереи, художественные салоны;
- театры, концертные залы;
- зрелищно - спортивные комплексы многоцелевого назначения;
- кинотеатры;
- библиотеки;
- дворец бракосочетаний;
- культурно-развлекательные центры многоцелевого и специализированного назначения;
- здания, сооружения спортивного назначения, включая бассейны, спортклубы;
- магазины, торговые комплексы, торговые центры общей площадью до 4500 кв.м;
- предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны);

- рекламные агентства;
- фирмы по предоставлению услуг сотовой связи;
- транспортные агентства по сервисному обслуживанию населения: кассы по продаже билетов, менеджерские услуги и т.д.;
- телевизионные и радиостудии;
- отделения, участковые пункты милиции;
- выставки товаров;
- суды, нотариальные конторы, прочие юридические учреждения;
- туристические агентства;
- отделения связи; почтовые отделения, междугородние переговорные пункты;
- аптеки, поликлиники, пункты оказания первой медицинской помощи;
- центры по предоставлению полиграфических услуг (ксерокопии, ламинирование, брошюровка и пр.);
- дома быта, приёмные пункты прачечных и химчисток, фотосалоны, прачечные самообслуживания, пошивочные ателье, ремонтные мастерские парикмахерские и другие объекты обслуживания.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- подземные и встроенные в здания гаражи, и автостоянки;
- автостоянки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- объекты инженерной инфраструктуры (ТП, РП, ГРП и пр. объекты).

Условно разрешенные виды использования:

- объекты, связанные с отправлением культа;
- детские дошкольные учреждения;
- рынки открытые и закрытые;
- жилищно-эксплуатационные организации и аварийно-диспетчерские службы;
- бани, сауны;
- общественные туалеты;
- ветеринарные лечебницы;
- объекты пожарной охраны;
- автостоянки на отдельных земельных участках подземные, надземные многоуровневые;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- общежития.

№ п/п	Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
1.	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	1) минимальный размер земельного участка для объектов дошкольного образования устанавливается при вместимости: до 100 мест - 40 кв.м/место; от 100 до 150 мест - 35 кв.м/место; свыше 150 мест-30 кв.м/место; 2) минимальный размер земельного участка для объектов общеобразовательного назначения устанавливается при вместимости: до 600 учащихся - 50 кв.м на одного

		<p>учащегося; от 600 до 800 учащихся - 40 кв.м на одного учащегося; свыше; 800 учащихся - 33 кв.м на одного учащегося;</p> <p>3) максимальный и минимальный размер земельного участка для иных объектов устанавливается в соответствии СП 42.13330.2011 и требованиями санитарных норм и технических регламентов</p>
2.	<p>Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений</p>	<p>1) минимальный отступ от красной линии до зданий дошкольных образованных организаций и зданий организаций начального общего и среднего (полного) общего образования - 25 м;</p> <p>2) в отношении иных объектов капитального строительства определить в соответствии с техническими регламентами (нормами и правилами), нормативами, иными правовыми актами, проектной документацией;</p> <p>3) определить в соответствии с техническими регламентами (нормами и правилами), нормативами, иными правовыми актами, проектной документацией</p>
3.	<p>Предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений</p>	<p>1) для объектов дошкольного образования не более 3 этажей, если иное не установлено техническими регламентами;</p> <p>2) для объектов общеобразовательного назначения не более 4 этажей, если иное не установлено техническими регламентами;</p> <p>3) для объектов здравоохранения не более 3 этажей, если иное не установлено техническими регламентами;</p> <p>4) максимальное количество наземных этажей – 5;</p> <p>5) максимальная высота шпилей, башен, флагштоков – без ограничений</p>
4.	<p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка</p>	<p>1) 30% для размещения объектов дошкольного образования;</p> <p>2) 40% для размещения объектов общеобразовательного назначения;</p> <p>3) для иных объектов капитального строительства определить проектной документацией</p>

**0-2/0-2А. Зона подцентра - зона деловой и коммерческой активности/
проектная**

Зона деловой и коммерческой активности местного значения О-2, О-2А выделена для обеспечения правовых условий формирования местных (локальных) центров городских районов и полосных центров вдоль улиц с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.

Основные виды разрешенного использования:

- скверы, газоны, цветники;
- общеобразовательные и специализированные школы;
- офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;
- гостиницы, гостевые дома;
- рекламные агентства;
- отделения банков;
- танцзалы, дискотеки, бильярдные, залы аттракционов и игровых автоматов;
- компьютерные центры, интернет-кафе;
- клубы, центры общения и досуговых занятий (для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых) многоцелевого и специализированного назначения;
- спортивные клубы, спортивные залы и площадки, спортивные комплексы;
- магазины, торговые комплексы, открытые мини-рынки до 1000 кв.м;
- выставочные залы;
- предприятия общественного питания (рестораны, столовые, кафе, закусочные, бары);
- фирмы по предоставлению услуг сотовой связи;
- отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции, междугородние переговорные пункты;
- отделения, участковые пункты милиции;
- поликлиники, консультативные поликлиники;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- центры медицинской консультации населения;
- юридические учреждения: нотариальные и адвокатские конторы, юридические консультации;
- транспортные агентства по продаже авиа- и железнодорожных билетов и предоставлению прочих сервисных услуг;
- центры по предоставлению полиграфических услуг (ксерокопии, размножение, ламинирование, брошюровка и пр.);
- фотосалоны;
- приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;
- пошивочные ателье, мастерские по ремонту обуви, часов, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские, косметические салоны и другие объекты обслуживания.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- автостоянки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- объекты инженерной инфраструктуры (ТП, РП, ГРП и пр. объекты).

Условно разрешенные виды использования:

- детские дошкольные учреждения;
- объекты, связанные с отправлением культа;

- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- молочные кухни;
- рынки открытые и закрытые;
- бани, сауны;
- площадки для выгула собак;
- общественные туалеты;
- объекты пожарной охраны;
- автостоянки на отдельных земельных участках: подземные, надземные многоуровневые на отдельных участках;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

№ п/п	Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
1.	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	<p>1) минимальный размер земельного участка для объектов дошкольного образования устанавливается при вместимости: до 100 мест - 40 кв.м/место; от 100 до 150 мест - 35 кв.м/место; свыше 150 мест-30 кв.м/место;</p> <p>2) минимальный размер земельного участка для объектов общеобразовательного назначения устанавливается при вместимости: до 600 учащихся - 50 кв.м на одного учащегося; от 600 до 800 учащихся - 40 кв.м на одного учащегося; свыше; 800 учащихся - 33 кв.м на одного учащегося;</p> <p>3) максимальный размер земельного участка для магазинов, торговых комплексов, открытых мини-рынков до 1000 кв.м;</p> <p>4) максимальный и минимальный размер земельного участка для иных объектов устанавливается в соответствии СП 42.13330.2011 и требованиями санитарных норм и технических регламентов</p>
2.	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	определить в соответствии с техническими регламентами (нормами и правилами), нормативами, иными правовыми актами, проектной документацией
3.	Предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений	<p>1) для объектов дошкольного образования не более 3 этажей, если иное не установлено техническими регламентами;</p> <p>2) для объектов общеобразовательного назначения не более 4 этажей, если иное не установлено техническими регламентами;</p>

		3) для объектов здравоохранения не более 3 этажей, если иное не установлено техническими регламентами; 4) максимальное количество наземных этажей – 5; 5) максимальная высота шпилей, башен, флагштоков – без ограничений
4.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	1) 30% для размещения объектов дошкольного образования; 2) 40% для размещения объектов общеобразовательного назначения; 3) для иных объектов капитального строительства определить проектной документацией

О-3, О-4, О-5, О-6. Обслуживающие и деловые зоны для объектов с большими участками

Обслуживающие и деловые 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 только после получения специальных согласований.

О -3. Зона учреждений здравоохранения

Зона О-3 выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий учреждений здравоохранения (лечебных, оздоровительных и т. п.).

Основные виды разрешенного использования:

- больницы, роддома, госпитали общего типа, диспансеры, хоспис;
- научно-исследовательские, лабораторные корпуса;
- детские дома;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- профилактории;
- поликлиники;
- консультативные поликлиники;
- аптеки;
- станции скорой помощи;
- интернаты для престарелых и инвалидов;
- дома ребенка, детские дома;
- приюты, ночлежные дома;
- спортплощадки, теннисные корты;
- спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны;
- реабилитационные восстановительные центры;

- отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 400 кв.м;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли;
- объекты пожарной охраны;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- жилые дома для медицинского и обслуживающего персонала;
- специализированные жилые дома для больных, нуждающихся в постоянном медицинском наблюдении.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- автостоянки перед объектами оздоровительных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- отдельно стоящие или встроенные в здания гаражи;
- открытые автостоянки;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- зеленые насаждения.

Условно разрешенные виды использования отсутствуют.

№ п/п	Наименование размера параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
1.	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	максимальный и минимальный размер земельного участка для иных объектов устанавливается в соответствии СП 42.13330.2011 и требованиями санитарных норм и технических регламентов
2.	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	определить в соответствии с техническими регламентами (нормами и правилами), нормативами, иными правовыми актами, проектной документацией
3.	Предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений	1) для объектов здравоохранения не более 3 этажей, если иное не установлено техническими регламентами; 2) максимальное количество наземных этажей – 5; 3) максимальная высота шпилей, башен, флагштоков – без ограничений
4.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной	для иных объектов капитального строительства определить проектной документацией

площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	
--	--

**О-4/О-4А. Зона образовательных и воспитательных учреждений/
проектная**

Основные виды разрешенного использования:

- здания специализированных школ и учреждений, в том числе школ-интернатов, школ с углубленным изучением отдельных предметов;
- здания художественных, музыкальных школ;
- здания дошкольных образованных организаций;
- объекты высших учебных заведений;
- объекты среднего специального и профессионального образования;
- объекты дополнительного профессионального образования, послевузовского профессионального образования;
- здания организаций начального общего и среднего (полного) общего образования;
- учебно-лабораторные, научно-лабораторные корпуса, учебно-производственные мастерские;
- специальные учебно-воспитательные заведения закрытого типа;
- мастерские (художественные, скульптурные, столярные и др.);
- общежития;
- библиотеки, архивы;
- информационные, компьютерные центры.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- парковки;
- открытые автостоянки;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

Условно разрешенные виды использования

- спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны;
- гостиницы, дома приёма гостей;
- спортивные площадки, стадионы, теннисные корты;
- клубы;
- музеи, выставочные залы;
- танцзалы, дискотеки;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- предприятия общественного питания (столовые, кафе, экспресс-кафе, буфеты);
- приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания;
- отделения связи;
- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;

- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- консультативные поликлиники;
- отделения, участковые пункты милиции;
- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 400 кв.м;
- общественные туалеты;
- объекты пожарной охраны;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения.

№ п/п	Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
1.	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	<p>1) минимальный размер земельного участка для объектов дошкольного образования устанавливается при вместимости: до 100 мест - 40 кв.м/место; от 100 до 150 мест - 35 кв.м/место; свыше 150 мест-30 кв.м/место;</p> <p>2) минимальный размер земельного участка для объектов общеобразовательного назначения устанавливается при вместимости: до 600 учащихся - 50 кв.м на одного учащегося; от 600 до 800 учащихся - 40 кв.м на одного учащегося; свыше; 800 учащихся - 33 кв.м на одного учащегося;</p> <p>3) максимальный и минимальный размер земельного участка для иных объектов устанавливается в соответствии СП 42.13330.2011 и требованиями санитарных норм и технических регламентов</p>
2.	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	определить в соответствии с техническими регламентами (нормами и правилами), нормативами, иными правовыми актами, проектной документацией
3.	Предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений	<p>1) для объектов дошкольного образования не более 3 этажей, если иное не установлено техническими регламентами;</p> <p>2) для объектов общеобразовательного назначения не более 4 этажей, если иное не установлено техническими регламентами;</p> <p>3) максимальное количество наземных этажей – 5;</p> <p>4) максимальная высота шпилей, башен, флагштоков – без ограничений</p>
4.	Максимальный процент	1) 30% для размещения объектов дошкольного

<p>застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка</p>	<p>образования; 2) 40% для размещения объектов общеобразовательного назначения; 3) для иных объектов капитального строительства определить проектной документацией</p>
---	--

О-5/О-5А. Зона спортивных и спортивно-зрелищных сооружений/ проектная

Основные виды использования:

- универсальные спортивные и зрелищные залы или комплексы (с трибунами);
- спортивные арены (с трибунами);
- аквапарки;
- велотреки;
- мотодромы, картинги;
- яхтклубы, лодочные станции;
- спортивные школы;
- спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны;
- клубы многоцелевого и специализированного назначения;
- спортклубы;
- спортплощадки, теннисные корты.

Вспомогательные виды разрешенного использования отсутствуют.

Условно разрешенные виды использования:

- выставочные залы;
- танцзалы, дискотеки;
- кинотеатры, видеосалоны;
- предприятия общественного питания (кафе, закусочные, рестораны, бары);
- телевизионные и радиостудии;
- 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.

№ п/п	Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
1.	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	максимальный и минимальный размер земельного участка для объектов капитального строительства устанавливается в соответствии СП 42.13330.2011 и требованиями санитарных норм и технических регламентов
2.	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	1) минимальный отступ от красной линии – 5 м или согласно линии регулирования застройки, при ее наличии; 2) определить в соответствии с техническими регламентами (нормами и правилами), нормативами, иными правовыми актами, проектной документацией
3.	Предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений	1) максимальное количество наземных этажей – 3; 2) максимальная высота шпилей, башен, флагштоков – без ограничений;
4.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%, но не более установленного в соответствии с СП 42.13330.2011 и требованиями санитарных норм и технических регламентов

О-6/О-6А. Зона культовых сооружений /проектная

Основные виды использования:

- объекты, связанные с отправлением культа.

Вспомогательные виды разрешенного использования отсутствуют.

Условно разрешенные виды использования:

- выставочные залы;
- мастерские (художественные, скульптурные, столярные и др.);

- общежития;
- библиотеки, архивы;
- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 400 кв.м;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли.

№ п/п	Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
1.	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению
2.	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	1) минимальный отступ от красной линии – 5 м или согласно линии регулирования застройки, при ее наличии; 2) определить в соответствии с техническими регламентами (нормами и правилами), нормативами, иными правовыми актами, проектной документацией
3.	Предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений	1) максимальное количество наземных этажей – 1; 2) максимальная высота шпилей, башен, флагштоков – без ограничений
4.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%, но не более установленного в соответствии с СП 42.13330.2011 и требованиями санитарных норм и технических регламентов
5.	Иные показатели	соблюдение требований сомасштабности построек сложившемуся архитектурному окружению и требований декорирования фасадов

2.5.3. Природно-рекреационные зоны

Р-1/Р-1А. Зона озеленённых территорий общего пользования (парков, скверов, бульваров) /проектная

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельных участках в составе данной зоны Р-1, Р-1А только в случае, когда части территорий общего пользования - парков, набережных 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, Р-1А, 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.

Зона Р-1, Р-1А выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования земельных участков озеленения, предназначенных для отдыха населения в центральных и жилых районах города.

Основные виды разрешенного использования:

- парки;
- скверы, аллеи, бульвары;
- мемориальные комплексы;
- вспомогательные строения, бассейны, фонтаны и инфраструктура для отдыха;
- зеленые насаждения;
- набережные;
- малые архитектурные формы.

Вспомогательные виды разрешенного использования отсутствуют.

Условно разрешенные виды использования:

- вспомогательные сооружения набережных: причалы, иные сооружения;
- игровые площадки;
- спортплощадки, тир;
- прокат игрового и спортивного инвентаря;
- комплексы аттракционов, игровые залы, бильярдные;
- танцплощадки, дискотеки;
- летние театры и эстрады;
- рекреационные помещения для отдыха, читальные залы;
- предприятия общественного питания (кафе, летние кафе, рестораны);
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- оранжереи;
- хозяйственные корпуса;
- участковые пункты милиции;

- общественные туалеты;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания;
- резервуары для хранения воды;
- объекты пожарной охраны;
- парковки;
- площадки для выгула собак.

№ п/п	Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
1.	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению
2.	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	1) минимальный отступ от красной линии – 5 м или согласно линии регулирования застройки, при ее наличии; 2) определить в соответствии с техническими регламентами (нормами и правилами), нормативами, иными правовыми актами и проектной документацией
3.	Предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений	1) максимальное количество наземных этажей – 2; 2) максимальная высота шпилей, башен, флагштоков – без ограничений
4.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	максимальный процент застройки в границах земельного участка – 20%, но не более установленного в соответствии с СП 42.13330.2011 и требованиями санитарных норм и технических регламентов

Р– 2. Зона природных ландшафтов – лесопарки

Р - 3. Зона природных ландшафтов – озелененные территории ограниченного пользования

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данных зон Р-2, Р-3 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 данных зон Р-2, Р-3, 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.

Зоны Р-2, Р-3 выделены для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта, сохранения и формирования лесных участков и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства лесов, обеспечения их рационального использования.

Основные виды разрешенного использования:

- лесные массивы;
- луга;
- санитарно-защитные лесополосы;
- малые архитектурные формы;
- площадки для выгула собак.

Вспомогательные виды разрешенного использования отсутствуют.

Условно разрешенные виды использования:

- базы отдыха;
- детские оздоровительные лагеря и дачи дошкольных учреждений;
- тренировочные базы, конноспортивные базы, велотреки;
- спортклубы, яхтклубы, лодочные станции;
- прокат игрового и спортивного инвентаря;
- гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов, кемпинги, мотели;
- спортзалы, залы рекреации (с бассейнами или без), спортплощадки, игровые площадки;
- места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха, пляжи;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания;
- предприятия общественного питания (кафе, рестораны);
- 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.

№ п/п	Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
1.	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению
2.	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	1) минимальный отступ от красной линии – 5 м или согласно линии регулирования застройки, при ее наличии; 2) определить в соответствии с техническими регламентами (нормами и правилами), нормативами, иными правовыми актами и проектной документацией
3.	Предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений	1) максимальное количество наземных этажей – 2, высота от уровня земли до верха кровли - не более 13 м; 2) для зданий, сооружений инженерной инфраструктуры количество наземных этажей устанавливается не более 1, высота от уровня земли не более 4 м
4.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	P-2 1) максимальный процент застройки в границах земельного участка – 20%; 2) минимальная площадь озеленения – 80% P-3 1) максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%; 2) минимальная площадь озеленения – 60%

2.5.4. Производственные зоны

Составляющими производственную зону являются зоны: П, ПА, П-2, П-3, П-3А, П-4, П-4А, П-5, П-5А, П-6Б, П-7, П-7А. Типы производственных зон устанавливаются в зависимости от предусматриваемых видов использования и определяются классом вредности.

Размещение новых и реконструкция существующих производственных предприятий должны производиться после получения положительного заключения центров государственного санитарно-эпидемиологического надзора, Госэкспертизы и управлений государственной противопожарной службы, с организацией санитарно-защитных зон до жилой застройки. ПА - проектные.

П/ПА. Зона предприятий коммунального, транспортного, бытового обслуживания и прочих предприятий вне класса вредности/ проектная

Зона П/ПА выделена для обеспечения правовых условий формирования многофункциональных территорий для размещения коммунальных и обслуживающих объектов, логистических и мультимодальных комплексов, предприятий и баз V класса (санитарно-защитная зона до 50 метров), предусматривающих небольшие посетительские потоки.

Основные виды разрешенного использования:

- офисы, конторы;
- предприятия вне класса вредности.

Вспомогательные виды разрешенного использования отсутствуют.

Условно разрешенные виды использования отсутствуют.

№ п/п	Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
1.	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению
2.	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	1) минимальный отступ регламентируется нормами инсоляции и освещенности и требованиями пожарной безопасности, не менее 3,5 м; 2) минимальный отступ от красной линии – 15 м или согласно линии регулирования застройки, при ее наличии
3.	Предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений	максимальное количество наземных этажей – 3
4.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	1) максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%; 2) минимальная площадь озеленения – 10%

участка	
---------	--

П-2. Зона предприятий II класса вредности

Зона П-2 выделена для обеспечения правовых условий формирования промышленных и производственно-коммунальных предприятий II класса вредности, деятельность которых связана с высокими уровнями шума, загрязнения, интенсивным движением большегрузного и железнодорожного транспорта.

Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования:

- промышленные и коммунально-складские предприятия II класса вредности, требующие большегрузного или железнодорожного транспорта;
- объекты складского назначения различного профиля;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- производственно-лабораторные корпуса;
- офисы, конторы;
- 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;
- отделения, участковые пункты милиции;
- объекты пожарной охраны.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей.

Условно разрешенные виды использования:

- проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации, связанные с обслуживанием предприятий;
- гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
- автозаправочные станции;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья.

№ п/п	Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
1.	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению
2.	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	1) минимальный отступ регламентируется нормами инсоляции и освещенности и требованиями пожарной безопасности, не менее 3,5 м; 2) минимальный отступ от красной линии – 15 м или согласно линии регулирования застройки, при ее наличии
3.	Предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений	максимальное количество наземных этажей – 3
4.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	1) максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%; 2) минимальная площадь озеленения – 10%

П-3, П-3А. Зона предприятий III класса вредности

Зона П-3, П-3А выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий не выше III класса вредности. 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.

Основные виды разрешенного использования:

- промышленные предприятия и коммунально-складские объекты III класса вредности;

- производственные базы и складские помещения строительных и других предприятий, требующие большегрузного или железнодорожного транспорта;
- автотранспортные предприятия;
- объекты железнодорожного транспорта;
- автобусные парки;
- троллейбусные парки;
- трамвайные 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.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей.

Условно разрешенные виды использования:

- автозаправочные станции;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья;
- профессионально-технические учебные заведения;
- поликлиники;
- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- аптеки;
- ветеринарные лечебницы с содержанием животных;
- ветеринарные приемные пункты;
- вышки сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

№ п/п	Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
-------	---------------------------------	---

1.	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению
2.	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	1) минимальный отступ регламентируется нормами инсоляции и освещенности и требованиями пожарной безопасности, не менее 3,5 м; 2) минимальный отступ от красной линии – 15 м или согласно линии регулирования застройки, при ее наличии
3.	Предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений	максимальное количество наземных этажей – 3
4.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	1) максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%; 2) минимальная площадь озеленения – 10%

П-4, П-4А. Зона предприятий IV класса вредности

Зона П-4, П-4А выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз IV класса вредности, с низкими уровнями шума и загрязнения. 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.

Основные виды разрешенного использования:

- коммунально-складские и производственные предприятия IV класса вредности различного профиля;
- логистические комплексы;
- 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, грузовиков, 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.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей.

Условно разрешенные виды использования:

- автозаправочные станции;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий;
- предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- аптеки;
- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
- питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
- ветеринарные приемные пункты;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
- озеленение;
- вышки сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

№ п/п	Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
I.	Предельные	предельные параметры разрешенного строительства,

	(минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению
2.	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	1) минимальный отступ регламентируется нормами инсоляции и освещенности и требованиями пожарной безопасности, не менее 3,5 м; 2) минимальный отступ от красной линии – 15 м или согласно линии регулирования застройки, при ее наличии
3.	Предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений	максимальное количество наземных этажей – 3
4.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	1) максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%; 2) минимальная площадь озеленения – 10%

П–5, П-5А. Зона производственно-коммунальных объектов IV- V класса вредности

Зона П-5, П-5А выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз IV-V класса вредности с низкими уровнями шума и загрязнения. 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.

Основные виды разрешенного использования:

- коммунально-складские и производственные предприятия V класса вредности различного профиля;
- логистические комплексы;
- 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, грузовиков, 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.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей.

Условно разрешенные виды использования:

- 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 (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- аптеки;
- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
- питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
- ветеринарные приемные пункты;
- вышки сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

№ п/п	Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
1.	Предельные	предельные параметры разрешенного строительства,

	(минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению
2.	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	1) минимальный отступ регламентируется нормами инсоляции и освещенности и требованиями пожарной безопасности, не менее 3,5 м; 2) минимальный отступ от красной линии – 15 м или согласно линии регулирования застройки, при ее наличии
3.	Предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений	максимальное количество наземных этажей – 3
4.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	1) максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%; 2) минимальная площадь озеленения – 10%

П-6Б. Резервные территории, для размещения производственных зон

Территория, резервируемая под производственные зоны, за расчетный срок проекта генерального плана с временным сохранением существующего использования территории.

П-7, П-7А. Зоны санитарно-защитные, санитарных разрывов

Зона озеленения специального назначения СО-5 выделена на территориях, где в соответствии с санитарным законодательством предусматривается организация санитарно-защитной зоны, в целях создания защитного барьера между коммунально-промышленными территориями и территориями жилой застройки, ландшафтно-рекреационными зонами, территориями садоводческих товариществ, коттеджной застройки и пр.

Виды использования территории возможны только при условии соблюдения нормативных требований санитарного законодательства для территорий санитарно-защитных зон.

Основные виды разрешенного использования:

- наземные гостевые открытые стоянки перед объектами административного, общественного, торгового назначения, предприятий бытового обслуживания населения для легковых автомобилей и грузовых автомобилей малой грузоподъемности;
- общественные туалеты;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы открытого и закрытого типа);
- телевышка, станции сотовой связи, мачты и т. д.;
- отстойно-разворотные площадки общественного транспорта;
- инженерные сооружения (мосты, берегоукрепительные сооружения, путепроводы, опоры канатных дорог, эстакады, тоннели, вестибюли метрополитена, вентиляционные шахты метрополитена, вентиляционные киоски метрополитена, пешеходные переходы – подземные, надземные);
- распределительные пункты (РП), трансформаторные подстанции (ТП);
- городские леса;
- защитные полосы;
- древесно-кустарниковые посадки (зеленые насаждения);
- луга, поймы рек и ручьев;
- набережные (прибрежные территории, имеющие оборудованную береговую полосу), пристань, причал, стоянки водного транспорта, спасательные станции, лодочные станции;
- проездов, дорог;
- площадки для выгула собак;
- малые архитектурные формы.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- крытые помещения спортивно-рекреационного назначения (раздевалки, камеры хранения одежды и спортивного инвентаря, ангары для хранения спортивного оборудования).

Условно разрешенные виды использования:

- банки, обменные пункты валют, отделения и филиалы банков, учреждения кредитования и т.д.;
- предприятия связи;
- магазины промышленных товаров;
- объекты бытового обслуживания эпизодического и повседневного спроса (ремонт бытовой техники, парикмахерские, пошивочные ателье, иные объекты обслуживания);
- крытые спортивные комплексы: спортивные залы, тренажерные залы и т.д.;
- аптеки;
- ветеринарные поликлиники без содержания животных;
- объекты аварийно-эксплуатационных служб, предназначенные для технического обслуживания и ремонта объектов различного назначения: жилого, административно-общественного, культурно-бытового, спортивного и др., пожарные депо, пожарные части;

- предприятия бытового обслуживания: бани, банно-оздоровительные комплексы;
- здания гостиничных предприятий (гостиницы, апартаменты, мотели, кемпинги, приюты, ночлежки);
- объекты по оказанию похоронных услуг (похоронные бюро, бюро и магазины похоронных услуг, дома траурных обрядов);
- многоэтажные гаражи и стоянки (подземные, полуподземные, наземные и смешанного типа) для легковых автомобилей;
- пункты приема вторсырья;
- вертолетная площадка;
- станции технического обслуживания автомобилей: для легковых автомобилей V класса отдельно стоящие и в комплексе с магазинами по продаже запасных частей, автопрепаратов, автокосметики, с автомойками, для легковых автомобилей IV класса отдельно стоящие и в комплексе с магазинами по продаже запасных частей, автопрепаратов, автокосметики, с автомойками;
- теплицы, оранжереи, питомники;
- автомойки отдельно стоящие: V класса для автотранспорта, IV класса для автотранспорта;
- автозаправочные станции: для легковых автомобилей для заправки жидким, газовым или др. топливом, отдельно стоящие и в комплексе с автосервисом, автомойкой, магазином по продаже запасных частей, автопрепаратов, автокосметики для легковых и грузовых автомобилей для заправки жидким, газовым или др. топливом, отдельно стоящие и в комплексе с автосервисом, автомойкой, магазином по продаже запасных частей, автопрепаратов, автокосметики;
- ботанический сад, дендрарии.

№ п/п	Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
1.	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению
2.	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	1) минимальный отступ регламентируется нормами инсоляции и освещенности и требованиями пожарной безопасности, не менее 3,5 м; 2) минимальный отступ от красной линии – 15 м или согласно линии регулирования застройки, при ее наличии

3.	Предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений	максимальное количество наземных этажей – 3
4.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	1) максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; 2) минимальная площадь озеленения – 10%

2.5.5. Зоны специального назначения

КЗ. Зона закрытого кладбища

К/КА. Зона действующего кладбища/ проектная

Зона КЗ, К, КА 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.

Основные виды разрешенного использования:

- организация и благоустройство мест захоронения;
- благоустройство территории;
- объекты, связанные с отправлением культа.

Вспомогательные виды разрешенного использования отсутствуют.

Условно разрешенные виды использования:

- действующие кладбища;
- кладбища, закрытые на период консервации;
- крематории;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- аллеи, скверы;
- мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;
- аптеки;
- отделения, участковые пункты милиции;
- киоски, временные павильоны розничной торговли;
- оранжереи;
- хозяйственные корпуса;
- резервуары для хранения воды;
- объекты пожарной охраны;
- общественные туалеты;

– парковки.

№ п/п	Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
1.	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	1) минимальная площадь земельного участка для организации захоронений – 5000 кв.м; 2) максимальная площадь земельного участка для организации захоронений – 10 га; 3) площадь участка на одно захоронение не менее – 3кв.м; 4) предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции иных объектов капитального строительства не подлежат установлению
2.	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	1) минимальный отступ регламентируется нормами инсоляции и освещенности и требованиями пожарной безопасности; 2) минимальный отступ от красной линии – 5 м или согласно линии регулирования застройки, при ее наличии
3.	Предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений	1) максимальная высота зданий и сооружений – не более 1 наземного этажа; 2) максимальная высота шпилей, башен, флагштоков – без ограничений; 3) высота ограждения не более – 0,5 м
4.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	1) для всех типов кладбищ площадь мест захоронения должна составлять не менее 65-75% от общей площади кладбища, а площадь зелёных насаждений не менее 25%; 2) максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%

2.5.6. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур

Т-1. Зона железной дороги

Зона Т-1 выделена для обеспечения правовых условий использования территории железной дороги. Зона включает полосу отвода железной дороги.

Основные виды разрешенного использования:

- предприятия, учреждения и организации железнодорожного транспорта, расположенные на предоставленных им земельных участках, для осуществления возложенных на них специальных задач по эксплуатации, содержанию, строительству, реконструкции объектов железнодорожного транспорта.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств;
- предприятия по обслуживанию транспортных средств;
- инженерные сооружения;
- площадки для сбора мусора;
- открытые автомобильные стоянки.

Условно разрешенные виды использования:

- виды использования, нарушающие требования к застройке земельных участков, предоставляемых предприятиями железнодорожного транспорта;
- земельные участки для размещения различных защитных инженерных сооружений и лесонасаждений.

№ п/п	Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
1.	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению
2.	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	1) минимальный отступ регламентируется нормами инсоляции и освещенности и требованиями пожарной безопасности; 2) минимальный отступ от красной линии – 5 м или согласно линии регулирования застройки, при ее наличии
3.	Предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений	максимальная высота зданий и сооружений – не более 3 наземных этажей
4.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной	максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%

	площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	
--	--	--

**Т-2/Т-2А. Зона улиц городского и районного значения/ проектная
Т-3. Коридор инженерных коммуникаций**

Зона Т-2/Т-2А выделена для обеспечения правовых условий использования и формирования коридоров автомобильного транспорта в границах красных линий магистральных улиц. Разрешается размещение сооружений и коммуникаций.

Зона Т-3 выделена для обеспечения условий использования и формирования охранных зон инженерных коммуникаций.

Основные виды разрешенного использования:

- автомобильные дороги;
- тротуары;
- газоны;
- бульвары;
- остановки общественного транспорта;
- пешеходные переходы;
- инженерные коммуникации;
- объекты, связанные с эксплуатацией и обслуживанием дорог.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- инженерные сооружения;
- транспортные развязки;
- площадки для сбора мусора;
- открытые автомобильные стоянки.

Условно разрешенные виды использования:

- виды использования, нарушающие требования эксплуатации автодорог;
- земельные участки для размещения различных защитных инженерных сооружений и насаждений.

Режим использования территории охранной зоны высоковольтных линий электропередач устанавливается на основе Правилами устройства электроустановок, ГОСТ 12.1.051-90 (СТ СЭВ 6862-89) «Расстояния безопасности в охранной зоне линий электропередачи напряжением свыше 1000 В».

Режим использования территории охранной зоны устанавливается для: магистральных газопроводов на основе СНиП 2.05.06-85* «Магистральные трубопроводы»; распределительных газопроводов на основе СНиП 2.07.01-89* «Планировка и застройка городских и сельских поселений», Постановления Правительства Российской Федерации от 20.11.2000г. № 878 «Об утверждении

Правил охраны газораспределительных сетей», СНиП 2.05.06-85 «Магистральные трубопроводы».

№ п/п	Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
1.	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению
2.	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	определить в соответствии с техническими регламентами (нормами и правилами), нормативами, иными правовыми актами и проектной документацией
3.	Предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений	максимальная высота зданий и сооружений – не более 1 наземного этажа
4.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%

2.5.7. Зоны сельскохозяйственного использования

СХ. Зона сельскохозяйственного использования

Основные виды разрешенного использования:

- защитные полосы, древесно-кустарниковые посадки (зеленые насаждения);
- луга, поймы рек и ручьев;
- сельскохозяйственные предприятия по выращиванию с/х культур в открытом грунте;

- сельскохозяйственные предприятия по выращиванию с/х культур и цветов в защищенном грунте (теплицы);
- пасека, зимовник для пчел;
- пашни, сенокосы, пастбища, земли, занятые многолетними насаждениями (сады, плантации).

Вспомогательные виды разрешенного использования, сопутствующие основным:

- газораспределительные пункты;
- центральные тепловые пункты, тепловые насосные станции, павильоны задвижек.

Условно разрешенные виды использования отсутствуют.

№ п/п	Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
1.	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению
2.	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	определить в соответствии с техническими регламентами (нормами и правилами), нормативами, иными правовыми актами и проектной документацией
3.	Предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений	максимальная высота зданий и сооружений – не более 2 наземных этажей
4.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%

ПСХ/ПСХА. Зона производственных предприятий вне границ населенных пунктов на землях сельскохозяйственного назначения

Основные виды разрешенного использования:

- размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства.

Условно разрешенные виды использования отсутствуют.

№ п/п	Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
1.	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению
2.	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	1) минимальный отступ от красной линии – 5 м или согласно линии регулирования застройки, при ее наличии; 2) определить в соответствии с техническими регламентами (нормами и правилами), нормативами, иными правовыми актами и проектной документацией
3.	Предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений	максимальная высота зданий и сооружений – не более 3 наземных этажей
4.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%

Прочее**Территория водных объектов
Земли сельскохозяйственного назначения**

В соответствии с пунктом 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты градостроительные регламенты не устанавливаются для земель, покрытых поверхностными водами и сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.».

2. Карту «Карта градостроительного зонирования территории» изложить в новой редакции согласно приложению к настоящим изменениям.
