**Часть III. Градостроительные регламенты**

***Глава 8. Градостроительные регламенты территориальных зон, обозначенных на карте градостроительного зонирования, включающие виды разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства и предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства***

**Статья 25. Перечень территориальных зон**

На Карте градостроительного зонирования сельского поселения «Гагшор» устанавливаются следующие виды территориальных зон, на которые распространяется действие градостроительных регламентов:

В соответствии с п.7 ст.36 Градостроительного кодекса Российской Федерации использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

**Жилые зоны:**

1. Зона малоэтажной жилой застройки (Ж);

**Общественно-деловые зоны:**

2. Зона общественно-деловой застройки (ОД);

**Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур:**

3. Производственная зона (П)

4. Зона инженерной инфраструктуры (И);

**Зоны сельскохозяйственного использования:**

5. Зона сельскохозяйственного использования (Сх1);

**Зоны специального назначения:**

6. Зона специального назначения, связанная с захоронениями (Сп1);

**Территории, не подлежащие регламентированию:**

7. Земли, сельскохозяйственного назначения;

8. Земли лесного фонда;

9. Территории общего пользования;

10. Улично-дорожная сеть;

11. Зона транспортной инфраструктуры.

**Статья 26. Градостроительный регламент зоны жилой застройки**

|  |  |
| --- | --- |
| **1. Ж – зона малоэтажной жилой застройки** | |
| Зона предназначена для преимущественного размещения и функционирования усадебной жилой застройки:  - отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи (объекты индивидуального жилищного строительства) с приусадебными земельными участками;  - жилых домов с количеством этажей не более чем три, состоящих из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки) с приквартирными земельными участками | |
| Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства [код по Классификатору] | Для индивидуального жилищного строительства[2.1]  Малоэтажная многоквартирная жилая застройка[2.1.1]  Для ведения личного подсобного хозяйства [2.2] Блокированная жилая застройка [2.3]  Обслуживание жилой застройки[2.7]  Хранение автотранспорта [2.7.1]  Амбулаторно-поликлиническое обслуживание [3.4.1] – только: фельдшерские пункты  Дошкольное, начальное и среднее общее образование [3.5.1]  Магазины [4.4]  Спорт [5.1] – только: размещение спортивных залов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой  Земельные участки (территории) общего пользования [12.0]  Ведение огородничества [13.1] |
| Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства [код по Классификатору2] | Религиозное использование [3.7]  Связь [6.8] |
| Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Служебные гаражи [4.9]  Коммунальное обслуживание [3.1] |
| ***Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства*** | |
| Минимальная (максимальная) площадь земельного участка | - для индивидуальных жилых домов – 600 (2500) м2 (включая площадь застройки);  - для блокированных жилых домов – 30 м2 (без площади застройки);  - для ведения личного подсобного хозяйства – 500 (6000) м2;  - для огородничества – 200 (1000) м2;  - для садоводства – 500 (1500) м2;  - минимальный размер для объектов гаражного назначения 24 м2  для остальных видов разрешенного использования – 100 (5000) м2; |
| Расстояние от «красной линии» улицы, проезда до | - фасада индивидуального, блокированного жилого дома – не менее чем 3 м (для проезда), не менее чем 5 м (для улицы);  - хозяйственных построек, за исключением гаражей – не менее чем 5 м |
| Расстояние от границы земельного участка до | - индивидуального, блокированного жилого дома – не менее 3 м;  - постройки для содержания скота и птицы – не менее 4 м;  - хозяйственных построек (бани, гаража и др.) – не менее 1 м;  - открытой автостоянки индивидуального транспорта – 1 м;  - отдельно стоящего гаража – 1 м;  - стволов высокорослых деревьев – не менее 5 м;  - среднерослых – не менее 2 м;  - кустарника – не менее 1,5 м;  - для остальных видов разрешенного использования – 1 м. |
| Расстояние от окон жилых помещений до | - помещений для скота и птицы – не менее 15 м (должны иметь изолированный наружный вход);  - стен дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках – не менее 10 м;  - площадок для игр детей дошкольного и школьного возраста – не менее 12 м;  - площадок для отдыха взрослого населения – не менее 10 м;  - универсальных спортивных площадок – не менее 40 м |
| Расстояние от надворного туалета с выгребом до | - стен жилого дома, расположенного на соседнем участке – не менее 12 м;  - источника водоснабжения (колодца) – не менее 25 м |
| Иные расстояния | - от постройки для содержания скота и птицы до колодца – не менее 20 м;  - между длинными сторонами многоквартирных жилых зданий (бытовые разрывы) – не менее 15 м;  - между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат – не менее 10 м |
| Требования к блокировке строений | Допускается блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований.  В случае примыкания хозяйственных построек к жилому дому помещения для мелкого скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом |
| Размещение вспомогательных строений | Размещение вспомогательных строений со стороны главной улицы не допускается, за исключением гаражей |
| Высота зданий | - для всех основных строений количество надземных этажей – не более двух с возможным использованием дополнительно мансардного этажа и высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 9,6 м; до конька скатной кровли – не более 13,6 м;  - для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 4 м; до конька скатной кровли – не более 7 м;  - исключение: шпили, башни, флагштоки – без ограничения;  - для отдельно стоящего гаража высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 4 м |
| Требования к ограждению земельных участков | - со стороны улиц ограждение должно быть прозрачным (решетчатым, сетчатым, не глухим);  - характер ограждения со стороны проезжей части и его высота должны быть единообразны на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы;  - высота ограждения – не более 2 м;  - при ограждении внутренних границ земельных участков допускается устройство ограждений из живой изгороди, стальной сетки, гладкой проволоки или решетчатый не глухой забор |
| Расстояние до границы участка по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее | - от построек для содержания скота и птицы — 4 метра;  - от других построек (бани, гаража и др.) — 1 метр;  - от стволов высокорослых деревьев — 4 метра;  - среднерослых — 2 метра;  - от кустарника — 1 метр. |
| Максимальный процент застройки земельного участка | 40% |

Примечание:

1. В зоне Ж предприятия обслуживания, перечисленные в основных видах разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, могут размещаться в первых этажах, выходящих на улицы многоквартирных жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что входы располагаются со стороны улицы.

2. Классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 № 540.

**Статья 27. Градостроительный регламент зоны общественно-деловой застройки**

|  |  |
| --- | --- |
| **Од – зона общественно-деловой застройки** | |
| Зона предназначена для размещения и функционирования объектов недвижимости с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения и других объектов, обеспечивающих деловую, финансовую и общественную активность жизни [населенного пункта](#sub_56) | |
| Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства [код по Классификатору1] | Коммунальное обслуживание [3.1], только: размещение объектов капитального строительства, если их размещение не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не требует установления санитарной зоны  Социальное обслуживание [3.2]  Культурное развитие [3.6]  Общественное управление [3.8]  Деловое управление [4.1]  Магазины [4.4]  Банковская и страховая деятельность [4.5]  Спорт [5.1]  Обеспечение внутреннего правопорядка [8.3]  Земельные участки (территории) общего пользования [12.0]  Здравоохранение [3.4] |
| Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства [код по Классификатору1] | Связь [6.8] |
| Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Служебные гаражи [4.9]  Земельные участки (территории) общего пользования [12.0] |

1. Классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 № 540

|  |  |
| --- | --- |
| ***Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства*** | |
| Минимальная (максимальная) площадь земельного участка | - минимальная площадь земельного участка – 0,001 га,  - максимальная площадь земельного участка – 0,7 га,  а в частности:  - организации дополнительного образования – по заданию на проектирование; в сельских населенных пунктах места для организации дополнительного образования рекомендуется предусматривать в зданиях общеобразовательных организаций;  - здравоохранение – 0,05 га на 1 объект;  - помещения для организации досуга и любительской деятельности – встроенные. По заданию на проектирование;  - клубы и организации клубного типа – по заданию на проектирование;  - библиотеки (массовые) – по заданию на проектирование, но не более 0,7 га;  - спортивные залы, в том числе для повседневного использования населением – при размещении в составе спортивно-досугового комплекса, представленного в виде отдельного 1-этажного здания с сопутствующими элементами инфраструктуры – из расчета 10 кв. м площади земельного участка на 1 кв. м площади пола спортивного зала (7000 кв. м на 1 тыс. жителей). Площадь земельного участка уточняется по заданию на проектирование: допускается сокращение размеров земельного участка в зависимости от компоновки и состава реально планируемого объекта по СП 31-112-2004;  - плоскостные сооружения – определяются в зависимости от назначения плоскостного спортивного сооружения по виду спорта с учетом соответствующей величины совмещенных зоны безопасности (1,5-6 м) и полос озеленения (5-10 м), а также наличия парковочной площадки автотранспорта;  - магазины, в том числе:  продовольственных товаров – от 0,002 га;  непродовольственных товаров – от 0,002 га;  - торговые ряды – 7 (14) кв. м на 1 кв. м торговой площади;  - предприятия общественного питания – по заданию на проектирование;  - предприятия связи – 0,003 га;  - организации и учреждения управления – 40,0 кв. м на одного сотрудника |
| Расстояние от «красной линии» улицы, проезда до | - фасада здания общественно-деловой застройки – не менее чем 5 м (для проезда), не менее чем 10 м (для улицы) |
| Расстояние от «красной линии» застройки до | - фасада общеобразовательной организации – не менее чем 25 м |
| Минимальный отступ от границ земельного участка | здания, строения, сооружения - не менее 3м,  - подсобные и вспомогательные сооружения – не менее 1м. |
| Размещение вспомогательных строений | Размещение вспомогательных строений со стороны главной улицы не допускается, за исключением гаражей |
| Высота зданий. Этажность | - для всех основных строений количество надземных этажей – не более двух с возможным использованием дополнительно мансардного этажа и высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 9,6 м; до конька скатной кровли – не более 13,6 м;  - для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 4 м; до конька скатной кровли – не более 7 м;  - исключение: шпили, башни, флагштоки – без ограничения;  - для отдельно стоящего гаража высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 4 м; |
| Требования к ограждению земельных участков | - со стороны улиц ограждение должно быть прозрачным (решетчатым, сетчатым, не глухим);  - характер ограждения со стороны проезжей части и его высота должны быть единообразны на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы;  - высота ограждения – не более 2 м;  - при ограждении внутренних границ земельных участков допускается устройство ограждений из живой изгороди, стальной сетки, гладкой проволоки или решетчатый не глухой забор |
| Максимальный процент застройки земельного участка | 20% |

**Статья 28. Градостроительный регламент производственной зоны, зоны транспортной и инженерной инфраструктуры**

| **П. Производственная зона** | | |
| --- | --- | --- |
| Зона предназначена для размещения и функционирования предприятий по обработке древесины III – V класса вредности, являющихся источником незначительного загрязнения окружающей среды, требующих организации санитарно-защитной зоны 300 – 50 м; объектов коммунального назначения и складских объектов IV – V классов вредности по классификации СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов | | |
| Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства [код по  Классификатору] | Коммунальное обслуживание [3.1]  Служебные гаражи [4.9]  Строительная промышленность [6.6] только размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства пиломатериалов, столярной продукции  Связь [6.8]  Склады [6.9]  Обеспечение внутреннего правопорядка[8.3] Заготовка древесины [10.1] | |
| Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства [код по  Классификатору] | Магазины [4.4]  Производственная деятельность [6.0]  Энергетика [6.7] | |
| Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Бытовое обслуживание [3.3]  Деловое управление [4.1]  Автомобильный транспорт[7.2]  Земельные участки (территории) общего пользования [12.0]  Улично-дорожная сеть [12.0.2] | |
| ***Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства*** | | |
| Минимальная (максимальная) площадь земельного участка | | * минимальная площадь земельного участка – 0,0025 га, * максимальная площадь земельного участка – 0,7 га, в частности: * предприятия бытового обслуживания – 30 кв. м на 1 рабочее место; * жилищно-эксплуатационные организации – 0,3 га на объект; * кладбища – 0,16 га; * склады непродовольственных товаров – 580 кв. м; * склады строительных материалов (потребительские) – 300 кв. м;   склады твердого топлива с преимущественным использованием:  угля – 300 кв. м; дров – 300 кв. м;   * гаражи грузовых автомобилей – 200 кв. м на 1 автомобиль; * гаражи легковых автомобилей – 30 кв. м на 1 автомобиль; * стоянки легковых автомобилей – 25 кв. м на 1 автомобиль; * котельные – 0,7 га; * станции технического обслуживания легковых автомобилей –0,1 га на 1 пост; * предприятия лесопильные, деревообрабатывающие – по заданию на проектирование |
| Расстояние от  «красной линии» улицы, проезда до | | - фасада здания производственного или коммунально-складского назначения – не менее чем 10 м (для проезда), не менее чем 20 м (для улицы) |
| Минимальный отступ от границ  земельного участка, до зданий строений и сооружений | | здания, строения, сооружения - не менее 3м,  - подсобные и вспомогательные сооружения – не менее 1м. |
| Размещение  вспомогательных строений | | Размещение вспомогательных строений со стороны главной улицы не допускается, за исключением гаражей |
| Максимальная высота зданий. Этажность. | | для всех основных строений количество надземных этажей – не более двух с возможным использованием дополнительно мансардного этажа и высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 9,6 м; до конька скатной кровли – не более 13,6 м;  для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 4 м; до конька скатной кровли – не более 7 м;  исключение: шпили, башни, флагштоки – без ограничения;  для отдельно стоящего гаража высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 4 м |
| Максимальный процент  застройки земельного участка | | Не подлежит установлению |

| **И. Зона инженерной инфраструктуры** | |
| --- | --- |
| Зона предназначена для размещения и функционирования объектов инженерной инфраструктуры, а также для установления зон с особыми условиями использования территорий таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов, санитарных норм и правил | |
| Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства [код по  Классификатору] | Коммунальное обслуживание [3.1]  Земельные участки (территории) общего пользования [12.0] |
| Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства [код по  Классификатору] | Не подлежат установлению |
| Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Не подлежат установлению |
| ***Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства*** | |
| Минимальная (максимальная) площадь земельного участка | минимальная и максимальная площадь не подлежит установлению |
| Расстояние от  «красной линии» улицы, проезда до | объекта инженерной инфраструктуры– не менее чем 15 м (для проезда), не менее чем 25 м (для улицы) |
| Минимальный отступ от границ  земельного участка, до зданий строений и сооружений | не менее 3м |
| Размещение  вспомогательных строений | Размещение вспомогательных строений со стороны главной улицы не допускается, за исключением гаражей |
| Максимальная высота зданий. Этажность. | 2 этажа |
| Максимальный процент  застройки земельного участка | Не подлежит установлению |

**Статья 29. Градостроительный регламент зоны сельскохозяйственного использования**

|  |  |
| --- | --- |
| **Сх1 – Зона сельскохозяйственного использования** | |
| Зона предназначена для выращивания сельхозпродукции открытым способом, выпаса животных, сенокошения и выделена для обеспечения правовых условий сохранения сельскохозяйственных угодий, предотвращения их занятия другими видами деятельности при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости | |
| Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства [код по Классификатору1] | Растениеводство [1.1]  Животноводство [1.7] – только сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных  Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках [1.16]  Земельные участки (территории) общего пользования [12.0]  Ведение огородничества [13.1]  Ведение садоводства [13.2] |
| Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства [код по Классификатору1] | Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции [1.15]  Обеспечение сельскохозяйственного производства [1.18]  Магазины [4.4] |
| Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Коммунальное обслуживание [3.1] |
| ***Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства*** | |
| Минимальная (максимальная) площадь земельного участка | - для ведения личного подсобного хозяйства (полевые участки) – 200 (5000) м2;  - для садоводства – 500 (1500) м2;  - для огородничества – 200 (1000) м2;  - для остальных видов разрешенного использования – 100 (5000) м2. |
| Расстояние от «красной линии» улицы, проезда до | - объекта– не менее чем 5 м (для проезда), не менее чем 10 м (для улицы) |
| Минимальный отступ от границ земельного участка | - здания, строения, сооружения - не менее 3м,  - подсобные и вспомогательные сооружения – не менее 1м. |
| Размещение вспомогательных строений | Размещение вспомогательных строений со стороны главной улицы не допускается, за исключением гаражей |
| Высота зданий | - для всех основных строений количество надземных этажей – не более одного: до верха плоской кровли – не более 5,2 м; до конька скатной кровли – не более 7,5 м;  - для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 4 м; до конька скатной кровли – не более 7 м;  - исключение: шпили, башни, флагштоки – без ограничения;  - для отдельно стоящего гаража высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 4 м |
| Максимальный процент  застройки земельного участка | 80% |

**Статья 30. Градостроительный регламент зон специального назначения**

|  |  |
| --- | --- |
| **Сп1 – Зона специального назначения, связанная с захоронением** | |
| Зона предназначена для размещения кладбищ и объектов, связанных с их функционированием | |
| Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства [код по Классификатору1] | Ритуальная деятельность [12.1]  Земельные участки (территории) общего пользования [12.0] |
| Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства [код по Классификатору1] | Не подлежат установлению |
| Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Не подлежат установлению |
| ***Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства*** | |
| Минимальная (максимальная) площадь земельного участка | минимальная площадь земельного участка-250 кв.м. |
| Расстояние от «красной линии» улицы, проезда до | объекта– не менее чем 5 м (для проезда), не менее чем 10 м (для улицы) |
| Минимальный отступ от границ земельного участка | здания, строения, сооружения - не менее 3м,  подсобные и вспомогательные сооружения – не менее 1м. |
| Размещение вспомогательных строений | не подлежит установлению |
| Высота зданий | не подлежит установлению |
| Максимальный процент  застройки земельного участка | не подлежит установлению |

1. Классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 № 540.