**СОДЕРЖАНИЕ**

**Вестник № 6 от 22.02.2024 (часть 2)**

**Муниципальные нормативные правовые акты городского округа**

**Тейково Ивановской области и другая информация**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Номер, дата муниципального нормативного правового акта** | **Наименование муниципального нормативного правового акта** | **Страница** |
|  |  |  |
|  |  |  |
| РЕШЕНИЕ  городской Думы городского округа Тейково Ивановской области  от 21.02.2024 № 12 | О внесении изменений в Правила землепользования и застройки городского округа Тейково Ивановской области, утвержденные решением муниципального городского Совета городского округа Тейково от 24.11.2006 № 164 | 2 |
|  |  |  |



**ГОРОДСКАЯ ДУМА**

**ГОРОДСКОГО ОКРУГА ТЕЙКОВО ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Р Е Ш Е Н И Е**

от 21.02.2024 № 12

г.о. Тейково

О внесении изменений в Правила землепользования и застройки городского округа Тейково Ивановской области, утвержденные решением муниципального городского Совета городского округа Тейково от 24.11.2006 № 164

В соответствии с Градостроительным [кодексом](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=95591;fld=134;dst=100493) Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», учитывая протокол публичных слушаний от 16.02.2024 и заключение о результатах публичных слушаний, руководствуясь Уставом городского округа Тейково Ивановской области, -

городская Дума городского округа Тейково Ивановской области

Р Е Ш И ЛА:

1. Внести изменения в Правила землепользования и застройки городского округа Тейково Ивановской области, утвержденные решением муниципального городского Совета городского округа Тейково от 24.11.2006 № 164 изложив их в новой редакции согласно приложению к настоящему решению.

2. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

3. Опубликовать настоящее решение в Вестнике органов местного самоуправления городского округа Тейково и на официальном сайте администрации городского округа Тейково Ивановской области в сети «Интернет».

***Председатель городской Думы***

***городского округа Тейково Ивановской области Н.Н. Ковалева***

***Глава городского округа Тейково***

***Ивановской области С.А. Семенова***

**Пояснительная записка**

**к вопросу: «О внесении изменений в решение муниципального городского Совета городского округа Тейково от 24.11.2006 № 164 «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа Тейково**

**Ивановской области»**

Администрацией городского округа Тейково Ивановской области совместно с публично-правовой компанией «Роскадастр» (ППК «Роскадастр») проведена работа по внесению изменений в Правила землепользования и застройки городского округа Тейково (далее - ПЗЗ), включающая себя актуализацию карты градостроительного зонирования, на основании поступивших предложений, рассмотренных Комиссией по землепользованию и застройке городского округа Тейково Ивановской области, в том числе:

- в соответствии с протестом Ивановской транспортной прокуратуры от 08.02.2023 № 23/1-3-2023/Прдп38-23-20009708 раздел «Описание ограничений для водоохраной зоны» статьи 39 ПЗЗ изложен в новой редакции;

- в соответствии с Указом Губернатора Ивановской области от 30.10.2023 № 98-УГ внесены в градостроительный регламент ПЗЗ единые требования к объемным, пространственным, цветовым и иным решениям внешних поверхностей ограждающих конструкций и их обязательному декорированию баннерной сеткой с нанесенным изображением строящегося, реконструируемого объекта капитального строительства на территории городского округа Тейково Ивановской области;

- на основании ст.30 Градостроительного Кодекса Российской Федерации ПЗЗ дополнены требованиями к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства.

Начальник Отдела градостроительства и архитектуры

администрации городского округа Тейково Ивановской области \_\_\_\_\_\_ А.П. Иванов

Приложение

к решению городской Думы

городского округа Тейково

Ивановской области

от 21.02.2024 № 12

Приложение к решению

муниципального городского Совета

городского округа Тейково

от 24.11.2006 № 164

**ПРАВИЛА**

**ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**ГОРОДСКОГО ОКРУГА ТЕЙКОВО**

**ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

новая редакция

**г. Тейково**

**2024 г.**

|  |
| --- |
| **ПРАВИЛА**  **ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**  **ГОРОДСКОГО ОКРУГА ТЕЙКОВО**  **ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ**  **Новая редакция**  **Заказчик – Администрация городского округа Тейково Ивановской области**  Пояснительная записка  Разработчики:  - Начальник отдела градостроительства и архитектуры администрации г.о.Тейково Ивановской области Иванов А.П.  - публично-правовая компания «Роскадастр»  (ППК «Роскадастр»).  2024 г. |

**С о д е р ж а н и е**

**Часть I.** Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения изменений в указанные правила

[Глава 1. Общие положения](file:///\\Main\усиа\Правила%20%20землепользования\Правила%20землепользования%20и%20застройки%20города%20Ковров1.doc#Глава1#Глава1)

Статья 1. Место «Правил землепользования и застройки» в системе нормативно-правовой документации….....……..

Статья 2. Основные понятия и термины …………………………………………………..………………………………...

[Глава 2. Порядок регулирования землепользования и застройки городского](file:///\\Main\усиа\Правила%20%20землепользования\Правила%20землепользования%20и%20застройки%20города%20Ковров1.doc#Глава2#Глава2) округа Тейково

Статья 3. Основания введения, назначение ………………………………………………………………………………….

Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке …………………………………….

Статья 5. Права на использование объектов капитального строительства, возникшие до вступления Правил…...........

[Глава 3. Применение градостроительных регламентов](file:///\\Main\усиа\Правила%20%20землепользования\Правила%20землепользования%20и%20застройки%20города%20Ковров1.doc#Глава3#Глава3)

Статья 6. Градостроительные регламенты ………………………………...………………………………………………...

[Статья 7.](file:///\\Main\усиа\Правила%20%20землепользования\Правила%20землепользования%20и%20застройки%20города%20Ковров1.doc#Статья7#Статья7) Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.................

[Статья 8.](file:///\\Main\усиа\Правила%20%20землепользования\Правила%20землепользования%20и%20застройки%20города%20Ковров1.doc#Статья8#Статья8) Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные

параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства …………………...

[Статья 9.](file:///\\Main\усиа\Правила%20%20землепользования\Правила%20землепользования%20и%20застройки%20города%20Ковров1.doc#Статья9#Статья9) Порядок получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства …………………………………………………….……………..

Статья 9.1. Использование и застройка территорий городского округа Тейково, на которые действие градостроительного регламента не распространяется и для которых градостроительные регламенты не устанавливаются…....................................................................................................................................................................

Статья 9.2 Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами……………………………………………………………………

Статья 10. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства…………………………………............................................................……………..

Статья 11. Проведение публичных слушаний, общественных обсуждений по вопросам землепользования

и застройки г.о. Тейково.....…………………………………………………..................…………………………………...

[Глава 4.](file:///\\Main\усиа\Правила%20%20землепользования\Правила%20землепользования%20и%20застройки%20города%20Ковров1.doc#Глава4#Глава4)  Комиссия по землепользованию и застройке администрации городского округа Тейково

[Статья 12.](file:///\\Main\усиа\Правила%20%20землепользования\Правила%20землепользования%20и%20застройки%20города%20Ковров1.doc#Статья12#Статья12) Комиссия по землепользованию и застройке администрации городского округа Тейково ……………….

[Глава 5. Подготовка документации по планировке территорий городского округа Тейково](file:///\\Main\усиа\Правила%20%20землепользования\Правила%20землепользования%20и%20застройки%20города%20Ковров1.doc#Глава6#Глава6)

Статья 13. Проект планировки территории …………….. ……..…………………………………………………………..

Статья 14. Проект межевания территории .. ………………………………………………………………………………..

[Статья 15.](file:///\\Main\усиа\Правила%20%20землепользования\Правила%20землепользования%20и%20застройки%20города%20Ковров1.doc#Статья24#Статья24) Подготовка документации по планировке территории ……………………………………………………….

[Статья 16.](file:///\\Main\усиа\Правила%20%20землепользования\Правила%20землепользования%20и%20застройки%20города%20Ковров1.doc#Статья25#Статья25) Градостроительный план земельного участка .………………………………………………………………

[Глава 6. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства](file:///\\Main\усиа\Правила%20%20землепользования\Правила%20землепользования%20и%20застройки%20города%20Ковров1.doc#Глава9#Глава9)

Статья 17. Инженерные изыскания для подготовки проектной документации ………………………….……………...

[Статья 18.](file:///\\Main\усиа\Правила%20%20землепользования\Правила%20землепользования%20и%20застройки%20города%20Ковров1.doc#Статья30#Статья30) Архитектурно-строительное проектирование …………………………………………………………………

Статья 18.1. Архитектурно-градостроительный облик объекта капитального строительства………………………….

[Статья 19.](file:///\\Main\усиа\Правила%20%20землепользования\Правила%20землепользования%20и%20застройки%20города%20Ковров1.doc#Статья31#Статья31) Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства ………………………………………………………………..........................................................………….

[Статья 20.](file:///\\Main\усиа\Правила%20%20землепользования\Правила%20землепользования%20и%20застройки%20города%20Ковров1.doc#Статья32#Статья32) Разрешение на строительство ...……………………………………………………………………………….

Статья 21. Порядок согласования документов по реконструктивным работам в отношении жилых и нежилых помещений, не требующих разрешения на строительство.………………………………………………………………..

Статья 22. Порядок согласования документов по перепланировке и (или) переустройству нежилых помещений,

не требующих разрешения на строительство……………………………………………………………………………….

[Статья 23.](file:///\\Main\усиа\Правила%20%20землепользования\Правила%20землепользования%20и%20застройки%20города%20Ковров1.doc#Статья33#Статья33) Строительный контроль, государственный строительный надзор ………………………….………………..

[Статья 24.](file:///\\Main\усиа\Правила%20%20землепользования\Правила%20землепользования%20и%20застройки%20города%20Ковров1.doc#Статья34#Статья34) Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию ………………………………….……………………..

[Статья 25.](file:///\\Main\усиа\Правила%20%20землепользования\Правила%20землепользования%20и%20застройки%20города%20Ковров1.doc#Статья35#Статья35) Порядок перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое

помещение ……………………………………….………………………………….....................................................…….

Глава 7. Размещение временных сооружений на территории городского округа Тейково

Статья 26. Порядок оформления исходно-разрешительных документов на размещение временных сооружений…

[Глава 8. Благоустройство городской территории. Оформление фасадов зданий](file:///\\Main\усиа\Правила%20%20землепользования\Правила%20землепользования%20и%20застройки%20города%20Ковров1.doc#Глава10#Глава10)

Статья 27. Уличное оборудование и малые формы ……………………………………………………………………...

[Статья 28.](file:///\\Main\усиа\Правила%20%20землепользования\Правила%20землепользования%20и%20застройки%20города%20Ковров1.doc#Статья38#Статья38) Оформление и оборудование фасадов зданий …………………………………………………………………

[Глава 8. Внесение изменений в правила землепользования и застройки](file:///\\Main\усиа\Правила%20%20землепользования\Правила%20землепользования%20и%20застройки%20города%20Ковров1.doc#Глава11#Глава11)

Статья 29. Порядок внесения изменений в Правила ….…………………………………….……………………………

[Глава 9. Информационное обеспечение градостроительной деятельности](file:///\\Main\усиа\Правила%20%20землепользования\Правила%20землепользования%20и%20застройки%20города%20Ковров1.doc#Глава12#Глава12) городского округа Тейково

Статья 30. Порядок ведения информационных систем обеспечения градостроительной деятельности …...................

[Статья 31.](file:///\\Main\усиа\Правила%20%20землепользования\Правила%20землепользования%20и%20застройки%20города%20Ковров1.doc#Статья41#Статья41) Состав информационных систем обеспечения градостроительной деятельности …………………………

[Глава 10. Контроль за использованием земельных участков и объектов капитального строительства. Обязанности правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства. Ответственность за нарушение настоящих Правил](file:///\\Main\усиа\Правила%20%20землепользования\Правила%20землепользования%20и%20застройки%20города%20Ковров1.doc#Глава13#Глава13)

Статья 32. Контроль за использованием земельных участков и объектов капитального строительства………………

[Статья 33.](file:///\\Main\усиа\Правила%20%20землепользования\Правила%20землепользования%20и%20застройки%20города%20Ковров1.doc#Статья43#Статья43) Ответственность за нарушения Правил ………………………………………………………………………..

**Часть II.** Карта градостроительного зонирования ...............................................................................................................

**Часть III.** Градостроительные регламенты

[Глава 11.](file:///\\Main\усиа\Правила%20%20землепользования\Правила%20землепользования%20и%20застройки%20города%20Ковров1.doc#ч3глава1#ч3глава1) Территориальное зонирование с учетом ограничений на использование территории

[Статья 34.](file:///\\Main\усиа\Правила%20%20землепользования\Правила%20землепользования%20и%20застройки%20города%20Ковров1.doc#ч3статья1#ч3статья1) Территориальное зонирование………………………………………..…………………………………………

[Глава 12](file:///\\Main\усиа\Правила%20%20землепользования\Правила%20землепользования%20и%20застройки%20города%20Ковров1.doc#ч3глава2#ч3глава2). Зональные регламенты разрешенного использования территории

[Статья 35.](file:///\\Main\усиа\Правила%20%20землепользования\Правила%20землепользования%20и%20застройки%20города%20Ковров1.doc#ч3статья3#ч3статья3) Ж – жилые зоны…………………………………………………………………………………………………..

35.1 Ж1 – Застройка индивидуальными жилыми домами (усадебная застройка)......……………….…………………...

35.2 Ж2 – Застройка малоэтажными жилыми домами (2-4 этажа)………………………………………………………..

35.3 Ж3 – Застройка среднеэтажными жилыми домами (5-8 этажей) ……………………………………………………

35.4 Ж4 – Зона садоводческих хозяйств ……………………………………………………………………………………

[Статья 36.](file:///\\Main\усиа\Правила%20%20землепользования\Правила%20землепользования%20и%20застройки%20города%20Ковров1.doc#ч3статья4#ч3статья4) О - Общественно-деловые зоны…………………………………………………………………….....………...

36.1 О1 - Зона делового, общественного и социального назначения…………………………………………………......

36.2 СП1 - Зона спортивного назначения...............................................................................................................................

Статья 37. П – Зоны производственно-коммунальных объектов.........................................................................................

37.1 П1 – Зона производственного использования …………………………………………………………………….......

37.2 П2 – Зона коммунальных складских предприятий …………………………………………………………………...

37.3 ПК-1 - Зона предприятий II класса...............................................................................................................................

Статья 38. Р – Зоны природно-рекреационного назначения ..............................................................................................

38.1 Р1 - Лесопарковые и лесные зоны.................................................................................................................................

38.2 Р2 – Озеленение территорий общего пользования (парки, скверы и пр.)………………………………….............

Статья 39. Поверхностные водные объекты.........................................................................................................................

Статья 40. ИТ – Зоны инженерной и транспортной инфраструктур................................................................................

40.1 И1 – Зона инженерной инфраструктуры……………………………………………………………………………..

40.2 Т1 – Зона транспортной инфраструктуры ……………………………………………………………………….…..

Статья 41. С – Зоны специального назначения....................................................................................................................

41.1 СН1 - Площадка ТБО......................................................................................................................................................

41.2 СН2 – Кладбища …………………………………………………………………………………………………….....

41.3 В1 – Зона военных объектов ………………………………………………………………………………………….

Статья 42. Зона перспективного развития ……………………………. ………………………………………………….

42.1 Ж1-Р – Перспективная застройка индивидуальными жилыми домами (усадебная застройка)......................……

42.3 О1-Р - Перспективная зона делового, общественного и социального назначения………………………………..

42.4 Р2-Р – Перспективная зона озеленения территорий общего пользования (парки, скверы и пр.)……………..….

42.5 П1-Р – Перспективная зона производственного использования …………………………………………………...

Статья 43. Регламенты ограничений по требованиям охраны объектов культурного наследия ……………………...

Часть IV. Приложения

Приложение 1. Информационные источник регламентов (сводный перечень документов всех уровней…………...

[Приложение 2.](file:///\\Main\усиа\Правила%20%20землепользования\Правила%20землепользования%20и%20застройки%20города%20Ковров1.doc#составдок#составдок) Состав разделов предпроектной документации, представляемой для рассмотрении вопроса о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории городского округа Тейково…

Приложение 3. Сведения о границах санитарно-защитной зоны для ООО «Жилищно-коммунальный сервис» (полигон твердых бытовых отходов г.о.Тейково Ивановской области, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 37:26:020101:14 по адресу: Ивановская область, г.Тейково, ул.Западная, д.130а)…….

Приложение 4. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов различного назначения………

Приложение 5. Сведения о границах территориальных зон…………………………………………………………….

Графические материалы:

- Карта градостроительного зонирования;

- Карта градостроительного зонирования + АГО.

**ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В УКАЗАННЫЕ ПРАВИЛА**

**Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**Статья 1. Место «Правил землепользования и застройки» в системе нормативно-правовой документации**

«Правила землепользования и застройки» (далее по тексту – «Правила») являются документом градостроительного регулирования, которым должны руководствоваться все участники градостроительной деятельности, преследуя цели увязки частных интересов каждого застройщика с интересами городского населения в целом. Установление «Правил» в соответствии с федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» отнесено к вопросам местного значения городского поселения наряду с вопросами планирования застройки территории, изъятия и предоставления земельных участков и осуществления контроля использования земель в границах поселения.

Необходимость и содержание такого документа определены Главой 4 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

**Статья 2. Основные понятия и термины**

Основные понятия, используемые в настоящих Правилах:

*Вспомогательные объекты* **-** здания, строения и сооружения, необходимые для эксплуатации существующих и проектируемых объектов жилищно-гражданского и промышленного строительства (трансформаторные и распределительные подстанции, тепловые пункты, насосные и пр.)и имеющие вспомогательный характер по отношению к основным объектам; на территории малоэтажной жилой застройки - для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием (бани, сараи и пр.).

*Некапитальные строения, сооружения* - строения, сооружения, которые не имеют прочной связи с землей и конструктивные характеристики которых позволяют осуществить их перемещение и (или) демонтаж и последующую сборку без несоразмерного ущерба назначению и без изменения основных характеристик строений, сооружений (в том числе киосков, навесов и других подобных строений, сооружений);

*Генеральный план городского округа Тейково* - документ территориального планирования, утверждаемый Главой городского округа Тейково Ивановской области и содержащий: положения о территориальном планировании, в том числе перечень мероприятий по территориальному планированию и указание на последовательность их выполнения; соответствующие положениям о территориальном планировании карты (схемы).

*Градостроительная деятельность* – деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территорий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства, эксплуатации зданий, сооружений;;

*Градостроительное зонирование* – зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

*Градостроительный регламент* - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения;

*Застройщик* – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на **принадлежащем** ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта;

*Зоны с особыми условиями использования территорий* – охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

*Инженерные изыскания* - изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и земельных участков в их пределах, подготовки данных по обоснованию материалов, необходимых для территориального планирования, планировки территории и архитектурно-строительного проектирования;

*Красные линии* – линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории;

*Коэффициент застройки* - отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями к площади участка (квартала);

*Коэффициент плотности застройки* – отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала);

*Объект капитального строительства* – объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие;

*Правила землепользования и застройки* *городского округа Тейково* – документ градостроительного зонирования городского округа Тейково, который утверждается Главой городского округа Тейково Ивановской области, в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;

*реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) -* изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

*Строительство* – создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);

*Территориальное планирование* – планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения;

*Территориальные зоны* – зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;

*Территории общего пользования* – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары);

*Устойчивое развитие территорий* – обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений;

*Функциональные зоны* – зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение.

*Реконструктивные работы* - частичные изменения внешнего архитектурного облика зданий, строений, сооружений или отдельных элементов (частей) их фасадов или конструкций, предусматривающие один из видов работ или их комплекс:

- ликвидация, изменение формы оконных и дверных проемов во внешних ограждающих конструкциях (стенах и т.п.), не предусматривающие при этом возможности объединения внутренних помещений с лоджиями и балконами и превращения остекленных балконов и лоджий в эркеры;

- возведение тамбуров (в том числе с устройством самораздвижных и "карусельных" дверей) и витрин из легких быстровозводимых конструкций в пределах габаритов существующих элементов зданий, строений, сооружений (крыльцо, пандус, дебаркадер), не предусматривающее иное, чем тамбур или витрина функциональное использование и присоединение (занятие) дополнительного земельного участка;

- возведение, изменение входов (с устройством крылец или лестниц), входов-тамбуров;

- устройство навесов над существующими элементами зданий, строений, сооружений (крыльцо, пандус, дебаркадер), а также над проектируемыми входами;

- возведение дополнительных витрин перед окнами помещений первого этажа зданий (строений).

**Глава 2. Порядок регулирования землепользования и застройки** **ГОРОДСКОГО ОКРУГА тЕЙКОВО**

**Статья 3. Основания введения, назначение**

1.Настоящие Правила в соответствии с земельным, санитарно-эпидемиологическими градостроительным законодательством Российской Федерации вводят в городском округе Тейково систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании. Градостроительное зонирование основано на делении всей территории города на зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах этих зон, с целью:

- создания благоприятных условий для проживания населения;

- защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки;

- обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования

земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции;

- контроля соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, завершенных строительством объектов и их последующего использования;

- реализации планов и программ развития городской территории, систем инженерного обеспечения и социального обслуживания, сохранения природной и культурно-исторической среды;

- создания благоприятных условий для привлечения инвестиций в строительство и обустройство недвижимости посредством предоставления инвесторам возможности выбора наиболее эффективного вида использования недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами;

- обеспечения свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам городского развития, землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний.

2. Соблюдение установленного настоящими Правилами порядка использования и застройки территории городского округа Тейково обеспечивается администрацией г.о. Тейково:

- при подготовке и принятии решений о разработке документации по планировке территории г.о. Тейково;

- при согласовании технических заданий на разработку проектов планировки и проектов межевания территорий;

- при проверке подготовленной на основании решения администрации г.о. Тейково документации по планировке территории на соответствие установленным законодательством требованиям;

- при утверждении документации по планировке территории, разработанной по решению администрации г.о. Тейково;

- при подготовке и выдаче заинтересованным физическим и юридическим лицам градостроительных планов земельных участков;

- при выдаче разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства;

- при выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- при выдаче разрешений на строительство;

- при выдаче разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

- при контроле за использованием объектов градостроительной деятельности.

3. Настоящие Правила применяются наряду с законодательством Российской Федерации, Ивановской области и иными нормативными правовыми актами Правительства РФ, субъектов РФ и органов местного самоуправления городского округа Тейково по вопросам регулирования землепользования и застройки, с техническими регламентами, нормативами и стандартами, установленными уполномоченными государственными органами, иными требованиями в целях обеспечения надежности сооружений, безопасности жизнедеятельности и здоровья людей, сохранения окружающей природной и культурно-исторической среды.

**Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке**

1. Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические и иные документы, являются открытыми для всех физических и юридических, а также должностных лиц, органов власти и управления, а также органов, осуществляющих контроль за соблюдением градостроительного законодательства органами местного самоуправления.

2. Администрация городского округа Тейково обеспечивает возможность ознакомления с Правилами путем:

- публикации Правил в официальных средствах массовой информации;

- размещения настоящих Правил на официальном сайте Администрации городского округа Тейково в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»;

- создания возможности для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в них текстовых и картографических материалов в Администрации городского округа Тейково.

Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в порядке, определенном Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний, общественных обсуждений по вопросам градостроительной деятельности на территории муниципального образования городской округ Тейково.

**Статья 5. Права на использование объектов капитального строительства, возникшие до вступления Правил**

1. Права на строительные изменения объектов капитального строительства, предоставленные в форме разрешения на строительство, реконструкцию, которые возникли до вступления Правил и срок действия, которых не истек, считаются действительными.

2. Отношения по поводу самовольного занятия земельных участков, самовольного строительства, использования самовольно занятых земельных участков и самовольных построек регулируются гражданским, санитарно-эпидемиологическим и земельным законодательством.

3. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом. Исключение составляют случаи, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства может представлять угрозу для жизни или здоровью человека, окружающей природной среде, а также опасность возникновения чрезвычайных ситуаций.

4. Реконструкция указанных в пункте 3 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом и получением санитарно-эпидемиологического заключения Роспотребнадзора.

5. Если использование указанных в пункте 3 земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и может представлять угрозу для жизни или здоровья человека, окружающей природной среде, объектам культурного наследия, а также опасность возникновения чрезвычайных ситуаций в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

6. Собственники объектов капитального строительства, их частей, в отношении которых не определены границы земельных участков и не произведен их государственный кадастровый учет, могут проявлять инициативу по реконструкции принадлежащих им объектов капитального строительства, их частей только после государственной регистрации прав на выделенные и сформированные в установленном порядке земельные участки, на которых расположены объекты капитального строительства.

**ГЛАВА 3. ПРИМЕНЕНИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ**

**Статья 6. Градостроительные регламенты**

1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

2. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости, разрешенным считается такое использование, которое соответствует градостроительным регламентам.

3. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном [законодательством](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=117211;fld=134) Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

- в границах территорий общего пользования;

- предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;

- предоставленные для добычи полезных ископаемых.

4. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон.

5. 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 Ивановской области или администрацией города в соответствии с федеральными законами.

6. Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства включают в себя требования к объемно-пространственным, архитектурно-стилистическим характеристикам объекта капитального строительства, требования к цветовым решениям объектов капитального строительства, требования к отделочным и (или) строительным материалам, определяющие архитектурный облик объектов капитального строительства, требования к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства, требования к подсветке фасадов объектов капитального строительства.

**Статья 7. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

- основные виды разрешенного использования;

- вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые только совместно с ними. В случае, если основной или условно разрешенный вид использования земельного участка не установлен, вспомогательный не считается разрешенным.;

- условно разрешенные виды использования.

2. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

3. Перечни видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в составе градостроительных регламентов представлены в форме сводных таблиц по группам территориальных зон и установлены едиными ко всем земельным участкам и объектам капитального строительства в пределах соответствующих территориальных зон.

4. Любые допускаемые в пределах одной территориальной зоны основные виды использования, а также условно разрешенные виды использования при их согласовании, при условии соблюдения градостроительных регламентов и действующих нормативов, могут применяться на одном земельном участке одновременно.

5. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

6. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

7. Применение вспомогательных видов разрешенного использования возможно только в качестве дополнительного по отношению к основному или условно разрешенному виду использования и осуществляться совместно с ним на территории одного земельного участка.

7.1. Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе: проезды общего пользования; объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных видов использования; автостоянки открытого типа для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных видов использования; благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий; площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников; общественные туалеты; иные объекты, в том числе обеспечивающие безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную.

Размещение объектов вспомогательных видов разрешенного использования разрешается при условии соответствия требованиям, перечисленным в пункте 1 настоящей статьи, соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством. На территориях зон с особыми условиями использования территории размещение объектов вспомогательных видов разрешенного использования разрешается при условии соблюдения требований режимов соответствующих зон, установленных в соответствии с федеральным законодательством.

7.2. Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений (помещений), занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования, расположенных на территории одного земельного участка, не должна превышать 30% общей площади зданий, строений, сооружений, расположенных на территории соответствующего земельного участка, включая подземную часть (площадь под автостоянками по обоснованиям соответствующего вида использования).

7.3. Соответствие применяемого вида использования требованиям, установленным настоящими Правилами к вспомогательным видам разрешенного использования (в части его связи с объектами основных и условно разрешенных видов использования, занимаемой им общей площади территории и общей площади зданий), должно быть подтверждено в составе проектной документации.

8. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.

9. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном ст.39 Градостроительного кодекса РФ и в соответствии с Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний, общественных обсуждений по вопросам градостроительной деятельности на территории муниципального образования городской округ Тейково Ивановской области.

Указанное разрешение может сопровождаться установлением условий, выполнение которых направлено на предотвращение ущерба соседним землепользователям и недопущение существенного снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

10. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в суде решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства либо об отказе в предоставлении такого разрешения.

**Статья 8. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут включать в себя:

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

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

- предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

- коэффициент плотности застройки земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади всех этажей зданий, расположенных на земельном участке, ко всей площади земельного участка;

- возможность организации и благоустройства санитарно-защитной зоны в случае, если необходимость её организации регламентируется санитарно-эпидемиологическим законодательством.

- иные показатели.

2. Указанные в пункте 1 настоящей статьи, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их сочетания устанавливаются применительно к каждой территориальной зоне (см. часть III настоящих Правил)

**Статья 9. Порядок получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться в комиссию для получения разрешения на отклонение при строительстве от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Заявление на получение такого разрешения должно содержать обоснование необходимости.

2. Порядок предоставления разрешения на отклонение при строительстве от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства регламентирован административным регламентом по предоставлению муниципальной услуги «Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства».

3. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов

**Статья 9.1 Использование и застройка территорий городского округа Тейково, на которые действие градостроительного регламента не распространяется и для которых градостроительные регламенты не устанавливаются**

1. Режим использования и застройки территорий г.о. Тейково Ивановской области, на которые, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, действие градостроительного регламента не распространяется, определяется:

- в отношении участков, расположенных в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия, - документами (актами), определяющими охранный статус этих объектов, а также правовыми актами органов, контролирующих в соответствии с законодательством градостроительную деятельность в отношении указанных объектов;

- в отношении участков, расположенных в границах территорий общего пользования, - положениями нормативных правовых актов администрации городского округа Тейково, издаваемых в соответствии с федеральными законами и настоящими Правилами, в том числе с пунктами 2, 3, 4 настоящего раздела;

- в отношении участков, предназначенных для размещения линейных объектов и (или) занятых линейными объектами - техническими регламентами или строительными нормами и правилами соответствующих ведомств и органов контроля.

- в отношении участков, предоставленных для добычи полезных ископаемых в соответствии с Законом РФ «О недрах».

2. Виды использования, а также режим использования зданий, территориальных объектов, расположенных на земельных участках территорий общего пользования, могут предусматривать контролируемый и ограниченный (например, по времени суток или года) доступ к соответствующим объектам.

3. В пределах территории улично-дорожной сети, расположенной в границах территорий общего пользования, указанных в пункте 1 настоящей статьи, правовыми актами администрации г.о. Тейково может допускаться размещение отдельных объектов, не являющихся объектами капитального строительства:

- инфраструктуры общественного транспорта (стоянок общественного транспорта, разворотных площадок);

- гостевых автостоянок.

4. Режим использования и застройки территорий г.о. Тейково, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется документами об использовании (в том числе градостроительными планами) соответствующих земельных участков, подготавливаемыми администрацией г.о. Тейково в соответствии с лесным, водным и природоохранным законодательством Российской Федерации по форме, установленной Правительством Российской Федерации.

**Статья 9.2 Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами**

1. Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1.1 Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского округа Тейково осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами при условии соблюдения требований технических регламентов.

Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

1.2. В случае, если земельный участок принадлежит правообладателю на правах аренды, изменение видов разрешенного использования возможно только на основании соответствующего обращения собственника земельного участка по взаимному согласию сторон договора, поскольку изменение вида разрешенного использования земельного участка влечет изменение характеристик земельного участка, выступающего предметом договора аренды, если такое изменение не противоречит условиям договора.

1.3. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, правообладателями которых являются органы государственной власти, органы местного самоуправления, государственные и муниципальные учреждения, государственные и муниципальные унитарные предприятия, выбираются в соответствии с градостроительным регламентом исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, обладающим правом предоставления соответствующих земельных участков в пределах их компетенции в соответствии с действующим законодательством.

1.4. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.

1.5. Изменение правообладателями земельных участков и (или) объектов капитального строительства видов разрешенного использования жилых помещений на виды нежилого использования и наоборот осуществляется путем перевода жилого помещения в нежилое и наоборот Администрацией г.о. Тейково, с соблюдением условий такого перевода в соответствии с действующим законодательством. При этом виды разрешенного использования указанных помещений должны соответствовать видам разрешенного использования, установленным настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны.

2. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства определен ст.10 главы 3 части I настоящих правил.

3. Обязательность соблюдения законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования при изменении видов разрешенного использования земельного участка.

3.1. При реализации правообладателями прав на изменение вида разрешенного использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства, указанных в настоящей статье, выполнение всех связанных с изменением вида разрешенного использования работ производится с обязательным соблюдением требований технических регламентов, действующих в соответствии с законодательством о техническом регулировании, минимальных расчетных показателей обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека, содержащихся в региональных и местных нормативах градостроительного проектирования.

3.2. Изменение вида разрешенного использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства не может быть произведено в нарушение требований технического регламента, минимальных расчетных показателей обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека, содержащихся в областных нормативах градостроительного проектирования.

3.3. Выбор параметров строительства, реконструкции объекта капитального строительства, в том числе, когда предельные значения параметров разрешенного строительства и реконструкции или ограничения в использовании земельного участка градостроительным регламентом не устанавливаются, осуществляется с учетом обеспечения требований технических регламентов (а также установленных требований безопасности территорий, инженерно-технических требований, требований гражданской обороны, обеспечения предупреждения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, требований охраны окружающей среды и экологической безопасности, требований сохранения объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий), минимальных расчетных показателей обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека, содержащихся в региональных и местных нормативах градостроительного проектирования».

**Статья 10. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в соответствии с административным регламентом предоставления муниципальной услуги «Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства».

Разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка сохраняет свое действие при разделе, выделе земельного участка на все вновь образуемые земельные участки; при объединении (перераспределении) земельных участков - на образованный земельный участок при условии, что разрешение было предоставлено на все объединяемые (перераспределяемые) земельные участки

**Статья 11. Проведение публичных слушаний, общественных обсуждений по вопросам землепользования и застройки г.о. Тейково**

Публичные слушания, общественные обсуждения проводятся с целью соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства; прав граждан, их объединений и юридических лиц на получение достоверной, полной и своевременной информации о градостроительной деятельности на территории г.о. Тейково.

Публичные слушания, общественные обсуждения проводятся по следующей градостроительной и проектной документации:

- проект генерального плана города и проекты внесения изменений в него;

- проект Правил землепользования и застройки городского округа Тейково и проекты внесения изменений в них;

- проект планировки и проекты межевания территорий городского округа Тейково и проекты внесения изменений в них в случаях, определенных Градостроительным кодексом РФ;

- проект решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

- проект решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории городского округа Тейково.

Инициаторами публичных слушаний, общественных обсуждений по вопросам градостроительных решений могут выступать: Городская Дума городского округа Тейково, Администрация городского округа Тейково, глава городского округа, физические и юридические лица.

При проведении публичных слушаний, общественных обсуждений по проектам градостроительных решений всем заинтересованным лицам должны быть обеспечены равные возможности для выражения своего мнения.

Состав и содержание градостроительной документации о планировке, предоставляемой для проведения публичных слушаний, общественных обсуждений определен Градостроительным кодексом РФ.

В остальных случаях предоставляется ППД, состав и содержание которой определены в части IV настоящих Правил.

Порядок организации и проведения публичных слушаний, общественных обсуждений по градостроительной и проектной документации определен Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний, общественных обсуждений по вопросам градостроительной деятельности на территории муниципального образования городской округ Тейково, утвержденным Главой г.о. Тейково.

**Глава 4. КОМИССИЯ ПО ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЮ И ЗАСТРОЙКЕ АДМИНИСТРАЦИИ Г.О. ТЕЙКОВО**

**Статья 12. Комиссия по землепользованию и застройке администрации городского округа Тейково**

1. Комиссия по землепользованию и застройке городского округа Тейково (далее – Комиссия) является постоянно действующим совещательным органом при администрации городского округа Тейково и формируется для обеспечения реализации настоящих Правил.

2. Комиссия формируется на основании соответствующего распоряжения администрации городского округа Тейково из числа представителей управлений администрации и осуществляет свою деятельность в соответствии с Положением о комиссии по землепользованию и застройке муниципального образования городской округ Тейково.

**Глава 5. Подготовка документации по планировке территорий ГОРОДСКОГО ОКРУГА ТЕЙКОВО**

**Статья 13. Проект планировки территории**

1. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается администрацией городского округа Тейково по собственной инициативе либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории.

Решения о разработке того или иного вида документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории.

2. Решение о подготовке документации по планировке территории может приниматься с целью подготовки земельных участков для строительства и реконструкции на их территории объектов капитального строительства, в том числе с целью подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель, а также на земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предназначенные для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства или в целях реализации прав указанных лиц на земельные участки, необходимые для эксплуатации принадлежащих им на праве собственности объекты капитального строительства.

3. Состав, порядок подготовки, согласования, обсуждения и утверждения документации по планировке территории определяется гл. 5 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также и Инструкцией о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации, в части не противоречащей Градостроительному кодексу.

**Статья 14. Проект межевания территории**

1. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры.

2. Назначение и состав проекта межевания территорий определяется ст. 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

**Статья 15. Подготовка документации по планировке территории**

1. Документация по планировке территории городского округа Тейково, за исключением случаев размещения объектов капитального строительства федерального значения, разрабатывается по решению администрации города. Решения о разработке документации по планировке территории городского округа Тейково принимаются в соответствии с планом реализации Генерального плана городского округа Тейково по инициативе администрации города или на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории.

Решение о подготовке документации по планировке территории может приниматься с целью подготовки земельных участков для строительства и реконструкции на их территории объектов капитального строительства, в том числе с целью подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель, предназначенных для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства или в целях реализации прав указанных лиц на земельные участки, необходимые для эксплуатации принадлежащих им на праве собственности объекты капитального строительства.

2. Порядок подготовки, согласования и утверждения документации по планировке территории городского округа Тейково определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации и "Инструкцией о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации", утвержденной постановлением Госстроя РФ от 29.10.2002 N 150, в части, не противоречащей Градостроительному кодексу Российской Федерации.

3. Утвержденная документация по планировке территории подлежит передаче на безвозмездной основе в управление благоустройства и строительно-разрешительной документации администрации городского округа Тейково для хранения и учета в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности г.о. Тейково в соответствии с порядком, установленным администрацией городского округа Тейково.

**Статья 16. Градостроительный план земельного участка**

Подготовка и выдача градостроительных планов земельных участков осуществляется в соответствии с административным регламентом предоставления муниципальной услуги "Выдача градостроительного плана земельного участка".

**Глава 6. СтроительСТВО, РЕКОНСТРУКЦИЯ ОБЪЕКТОВ каПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**Статья 17. Инженерные изыскания для подготовки проектной документации**

1. Инженерные изыскания выполняются для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в том числе и линейных объектов.

2. Не допускается подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

3. Инженерные изыскания для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства осуществляется в порядке определенном ст. 47 Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации и исполнительной власти Ивановской области.

**Статья 18. Архитектурно-строительное проектирование**

1. Назначение, состав, содержание, порядок подготовки и утверждения проектной документации определяется градостроительным законодательством, статьей 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации и постановлением Правительства Российской Федерации «О составе разделов проектной документации и требованиях и их содержанию» от 16.02.2008 года № 87.

2. Осуществление подготовки проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи). Застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

3. Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком. В случаях, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, застройщик или заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на экспертизу. При этом проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком при наличии положительного заключения экспертизы проектной документации.

4. Подготовка предпроектной документации требуется в следующих случаях:

а) при проведении процедуры публичных слушаний для принятия решений об изменении разрешенного использования земельных участков и отклонения от предельных параметров разрешенного строительства;

б) на объекты, подлежащие рассмотрению на Градостроительном Совете в соответствии с Положением о Градостроительном совете при главе городского округа Тейково.

Состав разделов предпроектной документации на объекты капитального строительства производственного и непроизводственного назначения и требования к их содержанию приведен в части IV Правил.

5. Разработка ППД может осуществляться до получения застройщиком Градостроительного плана земельного участка.

6. Экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий проводится в соответствии со ст. 49 Градостроительного кодекса РФ.

**Статья 18.1. Архитектурно-градостроительный облик объекта капитального строительства.**

1. Архитектурно-градостроительный облик объекта капитального строительства подлежит согласованию с уполномоченным органом местного самоуправления при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства в границах территорий, предусмотренных частью 5.3 статьи 30 Градостроительного кодекса, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 настоящей статьи.

2. Согласование архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства не требуется в отношении:

1) объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, действие градостроительного регламента на которые не распространяется;

2) объектов, для строительства или реконструкции которых не требуется получение разрешения на строительство;

3) объектов, расположенных на земельных участках, находящихся в пользовании учреждений, исполняющих наказание;

4) объектов обороны и безопасности, объектов Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов, осуществляющих функции в области обороны страны и безопасности государства;

5) иных объектов, определенных Правительством Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации.

3. Срок выдачи согласования архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства не может превышать десять рабочих дней.

4. Основанием для отказа в согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства является несоответствие архитектурных решений объекта капитального строительства, определяющих его архитектурно-градостроительный облик и содержащихся в проектной документации либо в задании застройщика или технического заказчика на проектирование объекта капитального строительства, требованиям к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства, указанным в градостроительном регламенте.

5. Порядок согласования архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства устанавливается Правительством Российской Федерации, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом.

6. Архитектурно-градостроительный облик объекта капитального строительства подлежит согласованию путем получения муниципальной услуги «Согласование архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства на территории Московской области». Органом, предоставляющим муниципальную услугу, является администрация городского округа Тейково Ивановской области.

6. Свидетельства о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства (в том числе согласования размещения информационных конструкций) на территории городского округа Тейково Ивановской области, выданные до вступления в силу настоящих Правил, являются действительными.

7. Требования устанавливаются с учетом видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, указанных в градостроительном регламенте, требований технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, правил благоустройства территорий.

8. На карте градостроительного зонирования территории, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, отображены и совпадают с границами территориальной зоны «О1 – Зона делового, общественного и социального назначения».

9. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов различного назначения установлены в приложении 4 настоящих Правил землепользования и застройки.

**Статья 19. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства**

1. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, регулируется Градостроительным Кодексом, другими федеральными законами и принятыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

2. Виды работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, имеющими выданные саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к таким видам работ. Иные виды работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства могут выполняться любыми физическими или юридическими лицами.

3. При осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство на основании договора с застройщиком или заказчиком, застройщик или заказчик должен подготовить земельный участок для строительства и объект капитального строительства для реконструкции или капитального ремонта, а также передать лицу, осуществляющему строительство, материалы инженерных изысканий, проектную документацию, разрешение на строительство. При необходимости прекращения работ или их приостановления более чем на шесть месяцев застройщик или заказчик должен обеспечить консервацию объекта капитального строительства.

4. В случае, если при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или заказчик заблаговременно, но не позднее чем за семь рабочих дней до начала строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства должен направить в уполномоченный орган исполнительной власти Ивановской области, которому представлено право на осуществление государственного строительного надзора, извещение о начале таких работ, к которому прилагаются следующие документы:

1) копия разрешения на строительство;

2) проектная документация в полном объеме, а в случаях выдачи разрешения на отдельный этап строительства, реконструкции в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;

3) копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий;

4) общий и специальные журналы, в которых ведется учет выполнения работ;

5) положительное заключение экспертизы проектной документации в случае, если проектная документация объекта капитального строительства подлежит экспертизе.

5. Лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства в соответствии с заданием застройщика или заказчика (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия. Лицо, осуществляющее строительство, также обязано обеспечивать доступ на территорию, на которой осуществляются строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства, представителей застройщика или заказчика, органов государственного строительного надзора, предоставлять им необходимую документацию, проводить строительный контроль, обеспечивать ведение исполнительной документации, извещать застройщика или заказчика, представителей органов государственного строительного надзора о сроках завершения работ, которые подлежат проверке, обеспечивать устранение выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до составления актов об устранении выявленных недостатков, обеспечивать контроль за качеством применяемых строительных материалов.

6. Отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта такого объекта, допускается только на основании вновь утвержденной застройщиком или заказчиком проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

7. В случае обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта лицо, осуществляющее строительство, должно приостановить строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, известить об обнаружении такого объекта органы, предусмотренные законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия.

**Статья 20. Разрешение на строительство**

Выдача разрешения на строительство осуществляется в соответствии с административным регламентом предоставления муниципальной услуги **«**Выдача разрешения на строительство, внесение изменений в разрешение на строительство, в том числе в связи с необходимостью продления срока действия разрешения на строительство».

**Статья 21. Порядок согласования документов по реконструктивным работам в отношении жилых и нежилых помещений, не требующих разрешения на строительство**

1. Настоящий порядок распространяется на изменение объектов капитального строительства и (или) их частей, если при проведении таких изменений не затрагиваются конструктивные и другие характеристики их прочности, надежности и безопасности, не нарушают права третьих лиц и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции.

2. Реконструктивные работы проводятся:

- по инициативе собственника или пользователя объекта с согласия собственника;

- по предписанию органов власти, контроля, надзора.

3. Реконструктивные работы выполняются физическими и юридическими лицами, которые соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим строительство.

4. Выполнение реконструктивных работ помещений без соответствующего решения о согласовании администрации является самовольным.

5. Проектная документация для проведения работ по реконструктивным работам объектов выполняется в соответствии с государственными нормами, правилами и стандартами, что должно быть удостоверено в проекте соответствующей записью лица, ответственного за разработку проектной документации. Каждый проектный лист, а также пояснительная записка к проекту подписывается автором проекта и лицом, ответственным за разработку проекта, собственноручно, все листы проекта нумеруются.

В состав проектной документации входят:

- пояснительная записка;

- ситуационный план в масштабе 1:2000;

- поэтажные планы с нанесением устраиваемых (заделываемых) проемов, входов, тамбуров входов;

- генплан благоустройства (при устройстве дополнительных, изменении существующих входов, тамбуров входов);

- чертежи архитектурных элементов фасадов и конструктивных элементов несущих и ограждающих конструкций, опирающихся на землю или требующих заглубления (при устройстве дополнительных входов, тамбуров-входов,);

- фотомонтаж существующего положения и проектного положения, либо перспективы фрагментов;

- фасад здания с нанесением всех существующих архитектурных элементов и выделения проектируемого участка;

6. Подготовке проектной документации должна предшествовать разработка предпроектной документации по объектам, имеющим градоформирующее значение в соответствии с Положением о Градостроительном совете при главе городского округа Тейково.

7. Утверждение проектной документации осуществляется заказчиком.

8. Проведение реконструктивных работ осуществляется на основании решения о согласовании администрации города, подготовленного отделом строительства и архитектуры.

9. Для получения решения о согласовании на проведение реконструктивных работ физическое или юридическое лицо направляет в администрацию города заявление, к которому прилагаются:

- копия правоустанавливающего документа на помещение, в котором предусматривается проведение реконструктивных работ (свидетельства о государственной регистрации права собственности, договора аренды, договора на право оперативного управления);

- подготовленный и оформленный в установленном порядке проект проведения реконструктивных работ в соответствии с действующими нормами;

- копия технического паспорта объекта;

- заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения реконструктивных работ помещения, если такое помещение или дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры;

- согласие собственников помещений; обладателей прав на помещения (для арендуемых помещений); балансодержателей (по объектам государственной и муниципальной собственности) на проведение реконструктивных работ (при необходимости).

10. Решение администрации о согласовании или об отказе в согласовании должно быть принято по результатам рассмотрения соответствующего заявления и иных, представленных в соответствии с пунктом 9 документов, не позднее чем через тридцать дней со дня предоставления указанных документов.

11. Решение о согласовании является основанием для проведения реконструктивных работ помещений и внесения изменений в технический паспорт объекта.

12. Отказ в согласовании проведения реконструктивных работ допускается в случае:

1) непредставления определенных пунктом 9 документов;

2) представления документов в ненадлежащий орган;

3) несоответствия проекта требованиям законодательства.

4) самовольного выполнения работ.

13. Решение об отказе в согласовании должно содержать основания отказа с обязательной ссылкой на нарушения и может быть обжаловано в судебном порядке.

14. Органами, осуществляющими контроль за проведением реконструктивных работ в пределах их компетенции, являются:

1) отдел градостроительства и архитектуры - по выполнению порядка проведения видов работ;

2) управляющая организация (ТСЖ, ЖСК и т.д.) - в части соблюдения норм и правил содержания жилых домов, внутридомового оборудования, придомовой территории;

3) собственники помещений, обладатели прав на помещения, балансодержатели - в части соблюдения норм и правил содержания помещений, оборудования, придомовой территории.

15. Завершение производства реконструктивных работ, не требующих разрешения на строительство, подтверждается актом приемочной комиссии.

16. Приемочная комиссия назначается соответствующим Постановлением администрации городского округа Тейково.

17. Председателем приемочной комиссии назначается первый заместитель администрации городского округа Тейково Ивановской области.

18. Акт приемочной комиссии должен быть направлен в организацию по учету объектов недвижимого имущества.

19. Лицо, допустившее самовольное проведение реконструктивных работ, несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

**Статья 22. Порядок согласования документов по перепланировке и (или) переустройству помещений, не требующих разрешения на строительство**

1. Настоящий порядок распространяется на изменение объектов капитального строительства и (или) их частей, если при проведении таких изменений не затрагиваются конструктивные и другие характеристики их прочности, надежности и безопасности, не нарушают права третьих лиц и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции.

2. Перепланировка и (или) переустройство выполняются согласно административного регламента оказания муниципальной услуги «Согласование проведения переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме».

**Статья 23. Строительный контроль, государственный строительный надзор**

1. Порядок осуществления строительного контроля, государственного строительного надзора установлен статьями 53 и 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными на осуществление государственного строительного надзора, являются:

- федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору – при строительстве, реконструкции объектов использования атомной энергии (в том числе ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ), опасных производственных объектов, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, объектов обороны и безопасности, объектов, сведения о которых составляют государственную тайну, особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, за исключением объектов военной инфраструктуры Вооруженных Сил Российской Федерации;

- Министерство обороны Российской Федерации - при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов военной инфраструктуры Вооруженных Сил Российской Федерации.

3. Государственный строительный надзор на территории городского округа Тейково осуществляет уполномоченный орган исполнительной власти Ивановской области, которому представлено право на осуществление государственного строительного надзора, кроме случаев определенных разделом 2 настоящей статьи.

**Статья 24. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию**

Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию осуществляется в соответствии с административным регламентом предоставления муниципальной услуги «Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию».

**Статья 25. Порядок перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение**

1. Перевод жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение проводится согласно соответствующему административному регламенту.

**ГЛАВА 7. РАЗМЕЩЕНИЕ НЕКАПИТАЛЬНЫХ СТРОЕНИЙ, СООРУЖЕНИЙ**

**НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ТЕЙКОВО**

**Статья 26. Порядок оформления исходно-разрешительных документов на размещение некапитальных строений, сооружений**

1. Размещение некапитальных строений, сооружений на земельном участке, предоставленном в аренду, осуществляется на основании согласно нормативно-правовых актов, принятых администрацией городского округа Тейково Ивановской области.

2. Право на некапитальное строение, сооружение не подлежит государственной регистрации.

**ГЛАВА 8. БЛАГОУСТРОЙСТВО ГОРОДСКОЙ ТЕРРИТОРИИ.**

**ОФОРМЛЕНИЕ ФАСАДОВ ЗДАНИЙ**

**Статья 27. Уличное оборудование и малые формы**

1. Уличное оборудование и малые формы являются составной частью внешнего благоустройства городских территорий (улиц, магистралей, площадей, скверов, садов, парков и др.). Размещаются на основе проектов и рекомендованных образцов, согласованных отделом строительства и архитектуры.

2. Уличное оборудование и малые формы включают:

- торговые киоски, оборудование для нестационарных торговых объектов при организации выездной, сезонной торговли из передвижных объектов (лотки, палатки, прилавки);

- оборудование летних кафе (навесы, зонты, мебель, ограждения, торговое оборудование);

- оборудование магистралей (остановки общественного транспорта, посты ГИБДД, гостевые стоянки автомобилей);

- ограды, ограждения;

- уличная мебель (скамьи, цветочницы, рекламные тумбы, доски объявлений и т.д.);

-хозяйственное и санитарно-техническое оборудование (уличные контейнеры для мусора,

мусоросборники, кабины общественных туалетов);

- элементы благоустройства садов и парков (беседки, навесы и т.д.).

3. Общими требованиями к размещению уличного оборудования и малых форм являются:

- упорядоченность размещения в соответствии с планировочным и функциональным зонированием территорий, разрешенными видами их использования;

- согласованность с архитектурно-пространственным окружением;

- удобство, безопасность эксплуатации, использования, обслуживания.

Объекты уличного оборудования и малые формы не должны:

- искажать внешний вид архитектурных ансамблей, памятников истории и культуры;

- нарушать архитектурно-планировочную организацию и зонирование городских территорий;

- препятствовать пешеходному и транспортному движению. Размещаться на транспортных проездах и пешеходных путях, уменьшать минимальное число полос пешеходного движения, установленное для данной категории улиц и дорог действующими нормативами (не менее 1,5 м на улицах с невысокой интенсивностью пешеходного движения и не менее 3,0 м на улицах с интенсивным пешеходным движением).

- наносить физический ущерб архитектурным объектам, элементам благоустройства, зеленым насаждениям, инженерному оборудованию городских территорий. Не допускается уменьшение площади зеленых насаждений, в том числе газонов.

3.1 Объемное решение, применяемые материалы для изготовления торговых киосков на территории городского округа Тейково принимаются по согласованному управлением строительства и архитектуры дизайн-проекту. Состав дизайн-проекта: пояснительная записка, план М1:50, фасады М1:50 (не менее 2-х), разрез М1:50, перспектива или аксонометрия в увязке с существующей застройкой (фотомонтаж, масштаб произвольный), цветовое решение.

4. Общими требованиями к дизайну уличного оборудования и малым формам являются:

- унификация, разработка на основе рекомендованных образцов;

- изготовление из материалов с высокими декоративными и эксплуатационными качествами, устойчивыми к воздействию внешней среды и сохраняющимися на протяжении длительного срока;

- современные технологии изготовления;

- прочность, надежность конструкции, устойчивость к механическим воздействиям;

- удобство монтажа и демонтажа, сборно-разборное устройство, транспортабельность.

Металлические детали должны выполняться из материалов, прошедших антикоррозийную обработку.

Деревянные детали должны иметь антисептическую обработку.

При замене, ремонте и эксплуатации элементов уличного оборудования не допускается изменение их размещения без дополнительного согласования дизайна, цвета и иных параметров, установленных проектной документацией.

5. Оборудование для нестационарных торговых объектов при организации выездной, сезонной торговли из передвижных объектов (лотки, палатки, прилавки и т.п.) размещается в местах, определенных постановлением администрации города на кратковременный период.

Договор аренды земельного участка на установку нестационарных торговых объектов при организации выездной, сезонной торговли из передвижных объектов торговли выдается органом местного самоуправления.

Местами комплексного размещения оборудования нестационарных торговых объектов при организации выездной, сезонной торговли из передвижных объектов являются открытые торговые площадки, определенные постановлением администрации города.

Передвижное и переносное оборудование для нестационарных торговых объектов должно устанавливаться, не повреждая покрытия тротуаров, дорожек, площадок.

6. Летние кафе размещаются как временные, сезонные объекты питания и отдыха и представляют собой комплекс специального оборудования и элементов благоустройства (навесов, зонтов, ограждений, мебели, торгового и хозяйственного оборудования, декоративного озеленения, освещения).

Размещение летних кафе допускается на период, установленный договором, при объектах питания или торговли, при наличии разрешения органа местного самоуправления.

7. Навесы и павильоны остановок городского пассажирского транспорта должны обеспечивать защиту от осадков и солнца, необходимые условия для ожидания транспорта, иметь места для сидения, знаки остановок, урны, освещение.

8. Хозяйственное и санитарно-техническое оборудование (урны, мусоросборники, кабины общественных туалетов) должно соответствовать рекомендованным образцам и размещаться согласно действующим нормативам.

Мусоросборники и кабины общественных туалетов должны размещаться на специально отведенных участках, в стороне от основных направлений пешеходного движения, не нанося ущерб внешнему виду архитектурного и природного окружения.

9. Ограды и ограждения являются составной частью внешнего благоустройства городских территорий и размещаются на основе проектов, согласованных с отделом строительства и архитектуры.

Архитектурно-художественное решение оград и ограждений должно соответствовать масштабу и характеру архитектурного окружения.

Требования к ограждению земельных участков

9.1.Ограждение приусадебных земельных участков:

- со стороны улицы не должно ухудшать ансамбля застройки и отвечать повышенным архитектурным требованиям, высотой не более 2,0 м;

- на границе с соседним земельным участком устанавливаются ограждения сетчатые или решетчатые с целью минимального затемнения территории соседнего участка и высотой не более 2,0 м. Если индивидуальный дом принадлежит на праве долевой собственности нескольким совладельцам и установлены внутренние границы участка, допускается устройство решетчатых или сетчатых (не глухих) ограждений высотой до 1,5 м

- перед фасадами жилых домов разрешается устройство палисадов для улучшения эстетического восприятия. Ограждения палисадов выполняется в случае, когда линия застройки совпадает с границей земельного участка и между линией застройки и тротуаром или пешеходной дорожкой имеется расстояние.

Размер палисадников:

- глубина не более 3 метров, длина не более длины фасада дома. Ограждение палисадника выполняется прозрачным (решетчатым) материалом, высотой до 1,0 метра.

9.2. Ограждение земельных участков многоквартирных жилых домов допускается только в соответствии со схемой планировочной организацией земельного участка в составе проекта, или выполненной в виде отдельного раздела проекта. При этом не должно создаваться препятствий для подъезда пожарных автомобилей, машин скорой помощи с организацией при необходимости разворотных площадок с нормативными размерами. Не допускается сплошное (без необходимых разрывов) ограждение отдельных земельных участков многоквартирных жилых домов, если при этом нарушаются сложившиеся пешеходные связи, создаются препятствия для подъезда к жилым и общественным зданиям (при невозможности организации подъезда к этим объектам с территорий общего пользования), детским, хозяйственным площадкам, площадкам для сбора ТБО, если данные площадки предусмотрены на группу жилых домов. Предельная высота ограждения не более 1,8 м, решетчатого или сетчатого типа. Ограждения, расположенные со стороны магистральных улиц городского и районного значения согласовываются с отделом строительства и архитектуры.

9.3. На территории общественно-деловых зон допускается устройство декоративных решетчатых ограждений высотой до 0,8 м. Ограждения, расположенные со стороны магистральных улиц городского и районного значения согласовываются с отделом строительства и архитектуры.

9.4. Для зданий-памятников истории и культуры допускается только реставрация сохранившихся исторических ограждений или воссоздание утраченных ограждений по сохранившимся фрагментам или историческим аналогам.

При проектировании ограждений следует соблюдать требования строительных норм СН 441-72\* "Указания по проектированию ограждений площадок и участков предприятий, зданий и сооружений", а также требования, изложенные в пунктах 9.1.-9.4 пункта 9 настоящей статьи.

Строительные площадки реконструкции и капитального ремонта должны ограждаться на период строительства сплошным (глухим) забором высотой не менее 2,0 м, выполненным в едином конструктивно-дизайнерском решении. Ограждения, непосредственно примыкающие к тротуарам, пешеходным дорожкам, следует обустраивать защитным козырьком. В стесненных условиях допускается по согласованию с отделением ГИБДД УВД округа устраивать временный тротуар с разделяющим ограждением на проезжей части улицы.

9.5. Установка шлагбаумов допускается только на железнодорожных переездах, платных автостоянках, контрольно-пропускных пунктах. Установка шлагбаумов при выполнении ограждений земельных участков многоквартирных жилых домов и общественных зданий запрещается.

10. Размещение наружной рекламы и информации в городского округа Тейково осуществляется в соответствии с Правилами установки и эксплуатации средств наружной рекламы и информации на территории городского округа Тейково.

**Статья 28. Оформление и оборудование фасадов зданий**

1. Оформление и оборудование всех фасадов зданий является составной частью архитектурного решения зданий и внешнего благоустройства города и выполняется на основе проектов, согласованных отделом строительства и архитектуры.

2. Оформление и оборудование фасадов зданий включает:

- архитектурные и декоративные элементы фасадов, навесы, козырьки, входы, лестницы, крыльца, оконные и витринные конструкции, декоративные и защитные решетки, ограждения балконов и лоджий, флагштоки, осветительные оборудования на кронштейнах, информационные таблички, реклама;

- мемориальные доски;

- элементы дополнительного оборудования

На зданиях и сооружениях города следует предусматривать размещение следующих домовых знаков: указатель наименования улицы, площади, проспекта, указатель номера дома и корпуса, указатель номера подъезда и квартир, флагодержатели, памятные доски, указатель пожарного гидранта, указатель грунтовых геодезических знаков, указатели камер магистрали и колодцев водопроводной сети, указатель городской канализации, указатель сооружений подземного газопровода. Состав домовых знаков на конкретном здании и условия их размещения определяются функциональным назначением и местоположением зданий относительно улично-дорожной сети.

Проектирование и производство работ по оформлению фасадов, реставрации, ремонту, покраске главных и дворовых фасадов следует производить на основании проектов, согласованных с отделом строительства и архитектуры.

В случае разногласий с заказчиком по вопросам проектных архитектурно-планировочных и дизайнерских решений объекта благоустройства уполномоченный в области строительства и архитектуры орган местного самоуправления вправе вынести данный проект на Градостроительный совет городского округа Тейково.

На территории исторического ядра, городских многофункциональных центров, общественных зон, магистралях общегородского значения оформление застройки следует вести с применением материалов, обеспечивающих долговечное покрытие - для кровли и водоотводов, естественных облицовочных материалов - для цокольной части зданий.

3. Общими требованиями к внешнему виду и размещению элементов оборудования фасадов являются:

- безопасность для людей;

- согласованность с общим архитектурным решением фасада;

- единый характер и принцип размещения в пределах фасада;

- установка без ущерба внешнему виду и физическому состоянию фасада;

- высокое качество материалов, длительный срок сохранения их декоративных и эксплуатационных свойств;

- удобство эксплуатации, обслуживания, ремонта.

Входные группы зданий должны быть оборудованы осветительными приборами, устройствами и приспособлениями для перемещения инвалидов и маломобильных групп населения (пандусы, перила и знаки).

4. Требования, указанные настоящей статьей должны учитываться при проведении следующих мероприятий:

- ремонт и реконструкция фасадов зданий, входов, декоративных решеток, водосточных труб и т.п.;

- ремонт, замена, окраска оконных, витринных, дверных блоков;

- установка на наружных фасадах защитных устройств и технологического оборудования;

- оформление витрин, установка вывесок и прочее декоративное оформление фасадов;

- установка информации, мемориальных и памятных досок.

Названные требования должны соблюдаться всеми собственниками, арендаторами, пользователями здания и отдельных помещений.

5. Элементы архитектурного и декоративного оформления фасадов (навесы, козырьки, входы, лестницы, крыльца, оконные и витринные конструкции, декоративные и защитные решетки, ограждения лоджий и балконов) являются частью архитектурного решения здания. Их характер должен соответствовать первоначальному архитектурному проекту здания или выполняться на основе проекта реконструкции, оборудования, оформления фасада.

Переустройство отдельных входов, окон, витрин допускается при условии соответствия общему архитектурному решению фасада, а также соблюдения единого характера в отношении материалов, цвета, рисунка переплетов, остекления, оформления оконных, витринных и дверных ниш, устройств водоотвода и т.п.

Оконные, витринные и дверные конструкции окрашиваются в соответствии с комплексным оформлением фасада.

Конструкции козырьков и навесов, решеток выполняются из кованого или литого металла, других современных материалов с применением новых технологий. Для зданий современной постройки допускается использование сварных конструкций из высококачественного металлического профиля. Размер, очертания, цвет, рисунок элементов и деталей должны соответствовать архитектурной стилистике фасада и носить согласованный характер, независимо от принадлежности участков фасада.

Расположение наружных лестниц не должно уменьшать пропускную пешеходную способность тротуаров, установленную для данной категории улиц действующими нормативами.

Конструкции и ограждения лестниц выполняются из естественного камня, литого или кованого металла, других современных материалов с применением новых технологий, в случае реставрации объекта возможно использование дерева.

Декоративные оконные решетки должны иметь единый характер по материалу, цвету, рисунку, стилистике в соответствии с архитектурой фасада. Декоративные решетки размещаются в пределах оконной ниши на расстоянии не более 20 см от поверхности фасада.

Для памятников истории, культуры и архитектуры допускается реставрация сохраняемых элементов и воссоздание утраченных.

Защитные решетки устанавливаются за плоскостью остекления. Предпочтительны стандартные раздвижные устройства. Наружное размещение сварных конструкций кустарного производства не допускается.

Наружное размещение защитных решеток установленного образца разрешается для хозяйственных помещений, за пределами лицевых фасадов зданий.

Ограждения балконов и лоджий, ограждения на крышах зданий должны соответствовать первоначальному архитектурному проекту здания и обеспечивать безопасность. При проведении капитального ремонта или комплексной реконструкции возможна замена ограждений балконов и лоджий на стандартные конструкции единого установленного образца.

Не допускается произвольное изменение характера фасада, ограждений балконов и лоджий, оконных переплетов, самовольное использование глухих ограждений, остекление и переоборудование балконов и лоджий, несогласованное с архитектурным решением фасада, а также снос декоративных кронштейнов и элементов, поддерживающих балконы.

Водосточные трубы и флагодержатели рекомендованного образца для размещения флагов в периоды проведения государственных и городских праздников размещаются на фасадах зданий в соответствии с основными архитектурными осями: в простенках у боковых границ фасада, симметрично с двух сторон главного входа или в регулярном ритме на всей протяженности фасада на уровне первого - второго этажей, на единой высоте не менее 3,5 м от поверхности тротуара.

Флагодержатели, являющиеся составной частью металлического декора фасадов зданий – памятников истории и культуры - должны реставрироваться или воссоздаваться в соответствии с историческим образом.

Осветительное оборудование на фасадах размещаются на кронштейнах у входных узлов или под козырьками, их внешний вид должен соответствовать стилистике фасада.

6. Элементы дополнительного оборудования фасадов (защитные экраны, ставни, кондиционеры, антенны, флагодержатели, водосточные трубы и т.п.) должны иметь современный стандартный вид.

Размещение дополнительного оборудования на фасадах зданий не должно наносить ущерб архитектурному решению фасада.

Для устройств внутреннего технического оборудования здания (кондиционеров, антенн) допустим минимальный выход на поверхность лицевых фасадов зданий.

Исключение составляют здания - памятники истории и культуры с выразительным силуэтом, который при размещении технических устройств может быть нарушен.

Размещение кондиционеров на фасадах зданий допускается:

- в границах оконных и дверных проемов без выхода наружного блока за плоскость лицевого фасада, с использованием маскирующих решеток;

- на дворовых фасадах и глухих стенах - упорядоченно, с соблюдением единых вертикальных и горизонтальных осей, на стандартных конструкциях крепления;

- в наиболее незаметных местах (в лоджиях, нишах, арках и т.п.).

Размещение антенн на фасадах зданий допускается в простенках между окнами дворовых фасадов - упорядоченно, с соблюдением единых вертикальных и горизонтальных осей, на стандартных конструкциях крепления.

Цвет дополнительного оборудования должен соответствовать окраске фасадов и обеспечивать максимальную маскировку наружных устройств.

Водосточные трубы установленных образцов размещаются на фасадах зданий в соответствии с действующими техническими нормами, крепятся с помощью стандартных конструкций.

7. Собственник здания, а также лица, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых оно находится, несут ответственность за эстетическую сохранность объекта (покраска, отделка, архитектурное освещение и т.п.), обязаны содержать в исправном состоянии фасад путем производства периодического ремонта наружных ограждающих конструкций и окраски в установленные сроки.

В случае, если в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении граждан или юридических лиц находятся отдельные помещения в зданиях, строениях, сооружениях, такие лица несут обязанности по долевому участию в ремонте наружных ограждающих конструкций и фасадов пропорционально площадям занимаемых помещений.

8. Паспорт оформления фасада изготавливается по заявлению заказчика не менее чем в 3-х экземплярах, 1 экземпляр которого сдается в управление благоустройства и строительно-разрешительной документации администрации городского округа Тейково.

9. Граждане и юридические лица несут административную ответственность за невыполнение обязанностей по поддержанию в надлежащем состоянии наружных конструктивных элементов и фасадов, а также за неисполнение предписаний о проведении ремонта в соответствии с законодательством Российской Федерации и Ивановской области.

**Глава 8. Внесение изменений в правила землепользования и застройки**

**Статья 29. Порядок внесения изменений в Правила**

1. Основаниями для рассмотрения администрацией городского округа Тейково вопроса о внесении изменений в Правила землепользования и застройки городского округа Тейково являются:

1) несоответствие Правил Генеральному плану городского округа Тейково, возникшее в результате внесения в Генеральный план изменений;

2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов;

3) несоответствие сведений о местоположении границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, отображенных на карте градостроительного зонирования, содержащемуся в Едином государственном реестре недвижимости описанию местоположения границ указанных зон, территорий.

4) несоответствие установленных градостроительным регламентом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных полностью или частично в границах зон с особыми условиями использования территорий, территорий достопримечательных мест федерального, регионального и местного значения, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости ограничениям использования объектов недвижимости в пределах таких зон, территорий;

5) установление, изменение, прекращение существования зоны с особыми условиями использования территории, установление, изменение границ территории объекта культурного наследия.

2. Предложения о внесении изменений в Правила направляются в Комиссию:

1) федеральными органами исполнительной власти в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

2) органами исполнительной власти Ивановской области в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органами местного самоуправления городского округа Тейково в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории г.о. Тейково; если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального и местного значения; несоответствия Правил Генеральному плану городского округа Тейково, возникшего в результате внесения в Генеральный план изменений; наличия предложений о внесении в Правила изменений в составе подготовленной к утверждению документации по планировке территории, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

4) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения Правил земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений;

3. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе городского округа.

4. Глава администрации с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в данные правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

5. В случаях, предусмотренных [пунктами 3](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_330152/c1c2bfc679fb74ed4c4da6be176c8d5a7da42c49/#dst2456) - 5 части 1  настоящей статьи, исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на установление зон с особыми условиями использования территорий, границ территорий объектов культурного наследия, направляет Главе администрации требование об отображении в Правилах границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, установления ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах таких зон, территорий.

6. В случае поступления требования, предусмотренного частью 5  настоящей статьи, поступления от органа регистрации прав сведений об установлении, изменении или прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории, о границах территории объекта культурного наследия либо со дня выявления предусмотренных [пунктами 3](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_330152/c1c2bfc679fb74ed4c4da6be176c8d5a7da42c49/#dst2456) - 5 части 1  настоящей статьи оснований для внесения изменений в Правила Глава администрации обязан обеспечить внесение изменений в Правила путем их уточнения в соответствии с таким требованием. При этом утверждение изменений в Правила в целях их уточнения в соответствии с требованием, предусмотренным [частью 5](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_330152/c1c2bfc679fb74ed4c4da6be176c8d5a7da42c49/#dst3124) настоящей статьи, не требуется.

7. Срок уточнения Правил в соответствии с [частью 6](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_330152/c1c2bfc679fb74ed4c4da6be176c8d5a7da42c49/#dst3125) настоящей статьи в целях отображения границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, установления ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах таких зон, территорий не может превышать шесть месяцев со дня поступления требования.

**ГЛАВА 9. Информационное обеспечение градостроительной деятельности ГОРОДСКОГО ОКРУГА ТЕЙКОВО**

**Статья 30. Порядок ведения информационных систем обеспечения градостроительной деятельности**

1. Ведение информационных систем обеспечения градостроительной деятельности осуществляется администрацией города. Отдел строительства и архитектуры обеспечивает осуществление данных полномочий.

2. Отдел строительства и архитектуры обязан в течение 14 дней со дня принятия, утверждения или выдачи документов, подлежащих размещению в информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, разместить их в указанных системах.

3. Отдел строительства и архитектуры обязан предоставлять сведения информационных систем обеспечения градостроительной деятельности по запросам органов государственной власти, ОМС, физических и юридических лиц, кроме сведений, отнесенных федеральными законами к категории ограниченного доступа.

4. Отдел строительства и архитектуры предоставляет сведения из информационных систем обеспечения градостроительной деятельности городского округа Тейково бесплатно:

- об объектах капитального строительства в орган по учету объектов недвижимого

имущества, в том числе государственного и муниципального имущества в необходимом объеме.

- по запросам органов государственной власти Российской Федерации, Ивановской области, органов местного самоуправления городского округа Тейково.

- по запросам физических и юридических лиц, если это предусмотрено федеральными законами.

В других случаях сведения из информационных систем обеспечения градостроительной деятельности предоставляются за плату. Размер платы по предоставлению сведений устанавливается администрацией города и не должен превышать максимального размера платы, установленного нормативным актом Правительства РФ.

Отдел строительства и архитектуры подготавливает для утверждения главой городского округа Тейково регламент (технологию) ведения информационного обеспечения градостроительной деятельности с указанием сроков, ответственных за ведение информационной системы и передачу документов от других структурных подразделений администрации городского округа.

**Статья 31. Состав информационных систем обеспечения градостроительной деятельности**

1. Информационные системы обеспечения градостроительной деятельности включают в себя:

1) сведения:

а) о документах территориального планирования Российской Федерации в части, касающейся территорий муниципальных образований;

б) о документах территориального планирования субъектов Российской Федерации в части, касающейся территорий муниципальных образований;

в) о документах территориального планирования муниципальных образований, материалах по их обоснованию;

г) о правилах землепользования и застройки, внесении в них изменений;

д) о документации по планировке территории;

е) об изученности природных и техногенных условий на основании результатов инженерных изысканий;

ж) о резервировании земель и об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд;

з) о геодезических и картографических материалах;

и) о создании искусственного земельного участка;

2) дела о застроенных и подлежащих застройке земельных участках;

3) иные документы и материалы.

2. Информационные системы обеспечения градостроительной деятельности включают в себя дела о застроенных и подлежащих застройке земельных участках.

3. Дела о застроенных или подлежащих застройке земельных участках открываются на каждый земельный участок. В дело о застроенном или подлежащем застройке земельном участке помещаются разрабатываемые и принимаемые при подготовке документации по планировке территории, строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства копии следующих документов и карт (схем):

1) градостроительный план земельного участка;

2) результаты инженерных изысканий;

3) сведения о площади, о высоте и количестве этажей объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, разделы проектной документации, предусмотренные [пунктами 2](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=117782;fld=134;dst=100765), [8](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=117782;fld=134;dst=100771) - [10](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=117782;fld=134;dst=100773) и [11.1 части 12 статьи 48](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=117782;fld=134;dst=101403) Градостроительного Кодекса, или схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства;

4) документы, подтверждающие соответствие проектной документации требованиям технических регламентов и результатам инженерных изысканий;

5) заключение государственной экспертизы проектной документации;

6) разрешение на строительство;

6.1) решение уполномоченных на выдачу разрешений на строительство федерального органа исполнительной власти, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления или уполномоченной организации, осуществляющей государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, о прекращении действия разрешения на строительство, о внесении изменений в разрешение на строительство;

7) решение администрации города о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

8) решение администрации города о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования;

9) документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации;

9.1) заключение органа государственного строительного надзора;

9.2) акт проверки соответствия многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности с указанием класса его энергетической эффективности на момент составления этого акта;

10) акт приемки объекта капитального строительства;

11) разрешение на ввод объекта в эксплуатацию;

12) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка;

13) иные документы и материалы.

4. В дело о застроенном или подлежащем застройке земельном участке помещается сведения о земельном участке и выданные до введения в действие градостроительного кодекса РФ технические паспорта на объекты капитального строительства, расположенные на данном земельном участке.

5. Сведения информационных систем обеспечения градостроительной деятельности систематизируются в соответствии с кадастровым делением территории Российской Федерации.

6. Сведения информационных систем обеспечения градостроительной деятельности являются открытыми и общедоступными, за исключением сведений, отнесенных федеральными законами к категории ограниченного доступа.

**ГЛАВА 10.** **Контроль за использованием земельных участков и объектов капитального строительства.**

**Обязанности правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.**

**Ответственность за нарушение настоящих правил**

**Статья 32. Контроль за использованием земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Контроль за использованием земельных участков и объектов капитального строительства осуществляют должностные лица надзорных и контролирующих органов, которым в соответствии с законодательством предоставлены такие полномочия.

2. Муниципальный земельный контроль осуществляется уполномоченными должностными лицами в соответствии с постановлением администрации городского округа Тейково.

3. Должностные лица ОМС, действуя в соответствии с законодательством, вправе производить наружный и внутренний осмотр объектов недвижимости, получать от правообладателей недвижимости необходимую информацию и документы, знакомиться с документацией, относящейся к использованию и изменению объектов недвижимости.

4. Правообладатели объектов недвижимости обязаны оказывать должностным лицам надзорных и контрольных органов, ОМС, действующим в соответствии с законодательством, содействие в выполнении ими своих обязанностей, предоставлять необходимые информацию и документы, выполнять иные действия, предусмотренные действующим законодательством.

**Статья 33. Ответственность за нарушения Правил**

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Ивановской области, иными нормативными правовыми актами.

**ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**

**Приводится на отдельном листе.**

**ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

**ГЛАВА 11. ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ С УЧЕТОМ ОГРАНИЧЕНИЙ НА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ**

**Статья 34. Территориальное зонирование**

Установление территориальных зон.

Порядок установления территориальных зон определен статьей 34 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

Границы территориальных зон устанавливаются с учетом:

-возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков. Такие территории обозначаются в виде штриховок цветами существующих зон на утвержденной карте градостроительного зонирования;

-функциональных зон и параметров развития, определенных генеральным планом городского округа Тейково на основании требования принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне и недопущения формирования одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах.

Границы территориальных зон и градостроительные регламенты устанавливаются с учетом взаимоувязанных характеристик по функции, предельным (минимальным и максимальным) размерам земельных участков и предельным (минимальным и максимальным) параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также требований о взаимной безопасности (непричинении друг другу вреда) расположенных рядом объектов недвижимости. Границы территориальных зон устанавливаются по:

- красным линиям;

- границам земельных участков;

- естественным границам природных объектов.

На карте градостроительного зонирования устанавливаются территории, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства. Границы таких территорий могут не совпадать с границами территориальных зон и отображаются на отдельной карте.

**Точное месторасположение проектируемых красных линий принимаются согласно опорному плану в составе Правил землепользования и застройки городского округа Тейково, утвержденных решением городского муниципального Совета 24.11.2006 года № 164, отображенному в ГИС «Object Land».**

Улично-дорожная сеть городского округа Тейково является территорией общего пользования (статья 2 настоящих Правил).

Установление границ территориальных зон на карте зонирования выполнено в соответствии с указаниями части 2 статьи 34 Градостроительного Кодекса Российской Федерации с учетом целесообразности их применения в каждом конкретном случае.

На карте градостроительного зонирования территории городского округа Тейково выделены территориальные зоны к которым приписаны градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости.

Территориальные зоны на указанной карте покрывают всю территорию городского округа Тейково в пределах существующей городской черты.

В «Правилах» принята структура и кодировка территориальных зон, приведенная в таблице 1.

Для каждого вида территориальных зон устанавливается конкретный перечень видов разрешенного использования, вытекающий из условия отправления основной функции землепользователя.

Зонирование для целей регулирования использования территории города выполнено в соответствии со ст. 30-40 Градостроительного кодекса Российской Федерации. В правилах принята структура и кодировка территориальных зон, приведенная в таблице 1.

*Таблица 1.*

|  |  |
| --- | --- |
| **Типы зон** | **Виды зон** |
| **Ж**  жилые зоны | **Ж1** – Застройка индивидуальными жилыми домами  **Ж2** – застройка малоэтажными жилыми домами (2-4 этажа)  **Ж3** - застройка среднеэтажными жилыми домами (5-8 этажей)  **Ж4**– Зона садоводческих хозяйств |
| **О**  общественно-деловые зоны | **О –** Зона делового, общественного и социального назначения  **СП1** - Зона спортивного назначения |
| **П**  Зоны производственно-коммунальных объектов | **П1** – Зона производственного использования  **П2** – Зона коммунальных складских предприятий  **ПК1** - Зона производственно-коммунальных объектов II класса |
| **Р**  зоны природно-рекреационного назначения | **Р1** - Лесопарковые и лесные зоны  **Р2** – Озеленение территорий общего пользования (парки, скверы и пр.) |
| **Поверхностные водные объекты** | Водоемы |
| **ИТ**  зоны инженерной и транспортной инфраструктур | **И1** – Зона инженерной инфраструктуры.  **Т1** – Зона транспортной инфраструктуры |
| **С**  зоны специального назначения | **СН1** - Площадка ТБО  **СН2** – Кладбища  **В1** – Зона военных объектов. |
| **Зона перспективного развития** | **Ж1-Р** – Перспективная застройка индивидуальными жилыми домами (усадебная застройка)  **О1-Р -** Перспективная зона делового, общественного и социального назначения  **Р2-Р** – Перспективная зона озеленения территорий общего пользования (парки, скверы и пр.).  **П1-Р** – Перспективная зона производственного использования |

Учитывая Федеральный закон от 30.06.2006 г. №93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества» установить:

* если в акте, свидетельстве, договоре застройки, изданном органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах их компетенции и в порядке установленным законодательством, действовавшим в месте издания такого документа на момент его издания, до введения Земельного кодекса РФ вид разрешенного использования земельного участка звучит «под застройку», «под жилую застройку» считать вид разрешенного использования – «индивидуальное жилищное строительство».

**Описание местоположения территориальных зон вносится в настоящие Правила землепользования после установления их границ и внесения сведений о них в ЕГРН.**

**В соответствии с Указом Губернатора Ивановской области от 30.10.2023 № 98-УГ установлены единые требования к объемным, пространственным, цветовым и иным решениям внешних поверхностей ограждающих конструкций и их обязательному декорированию баннерной сеткой с нанесенным изображением строящегося, реконструируемого объекта капитального строительства на территории городского округа Тейково Ивановской области.**

**ГЛАВА 12. ЗОНАЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**Статья 35. Ж – жилые зоны**

Жилые зоны предназначены в качестве *основной* функции для постоянного проживания населения и с этой целью подлежат застройке многоквартирными жилыми домами многоэтажными, малой и средней этажности (до 3 этажей включительно), жилыми домами с приквартирными участками и без таковых, индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками.

В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду. В состав жилых зон могут включаться также территории, предназначенные для ведения садоводства.

В пределах жилых зон предусматриваются территории общественных центров обслуживания населения. При расположении жилых зон в исторической части города, а также на территориях действия ограничений по условиям охраны памятников истории и культуры, здесь должны соблюдаться дополнительные требования – сомасштабности и сочетания новой и сложившейся застройки, поддержания историко-культурного потенциала исторического центра, должны проводиться специальные согласования в органах охраны памятников истории и культуры.

К жилым зонам также относятся территории садоводческих товариществ, расположенных в границах городских земель.

35.1. **Ж1–Застройка индивидуальными жилыми домами (усадебная застройка)**

*Таблица 2.*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Отношение к главной функции** | **Код** | **Виды разрешенного использования территории** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** | **Предельные параметры** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** |
| Основные | 2.1 | Для индивидуального жилищного строительства | Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости);  выращивание сельскохозяйственных культур;  размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  1. Минимальная площадь участков – 400 м2;  максимальная площадь участков – 2500 м2.  В случаях, когда размер земельного участка, предоставленного до вступления в силу настоящих Правил, меньше предельных минимальных норм, либо превышает предельные максимальные нормы, предусмотренные выше, то для данного земельного участка его размеры являются соответственно минимальными или максимальными предельными.  Ширину вновь предоставляемого участка для строительства индивидуального жилого дома принимать не менее 20,0м.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**  2. Максимальный коэффициент застройки – 60%; коэффициент озеленения земельного участка не менее 20%.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  3. Минимальный отступ от границ соседнего участка: до стены жилого дома – 3 м и в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», до хозяйственных построек (сарай, баня, гараж) - 1м. Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением: в проектируемой (новой) застройке не менее – 6м; от проездов не менее – 3м. Допускается сокращение минимального отступа от границ соседнего участка до стены жилого дома, а также блокировка жилых домов по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований и действующими градостроительными нормативами. В кварталах с существующей застройкой индивидуальными жилыми домами минимальный отступ от границ земельных участков и красных линий допускается принимать по сложившимся зданиям с учетом требований санитарных норм и правил, технических регламентов, сводов правил, нормативов градостроительного проектирования.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**  4. Предельное количество надземных этажей – 3, включая мансардный этаж.  **1. Отдельно-стоящие или встроенно-пристроенные**  **к жилому дому гаражи или открытые автостоянки; хозяйственные постройки; индивидуальные бани, сауны.**  Гаражи, хозяйственные постройки, бани располагаются в пределах границ земельного участка жилого дома.  Минимальное расстояние от границ соседнего участка до отдельно стоящего гаража, хозяйственных и прочих строений – 1 м, и в соответствии с санитарными правилами и нормами, противопожарными требованиями, в зависимости от степени огнестойкости.  Предельное количество этажей:  для гаража – 1;  для прочих строений – 2.  Размещение хозяйственных построек по линии застройки запрещается.  Допускается блокировка гаражей и хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев в соответствии с действующими градостроительными нормативами.  Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха односкатной не более 4,0 м; до конька скатной кровли – не более 7,0 м.  Запрещается строительство гаражей для грузового транспорта, кроме автотранспорта грузоподъемностью до 1,5 тонн.  Строительство бань, саун допускается при условии канализования стоков.  **2. Строения для содержания мелкого домашнего скота, птиц.**  Расстояние от границы соседнего участка до постройки для содержания скота и птицы не менее 10м.  Состав и площади построек для содержания скота и птицы принимаются с учетом санитарно-гигиенических и зооветеринарных требований.  Допускается пристраивать к усадебным домам помещения для скота и птицы с изоляцией от жилых комнат подсобными помещениями.  **3. Сады, огороды,**  **теплицы, оранжереи.**  Расстояние от границы соседнего участка до теплицы, оранжереи не менее 1м.  Минимальное расстояние от границ участка до:  -стволов высокорослых деревьев – 4 м  -среднерослых – 2 м  -кустарника – 1 м.  **4. Встроенные учреждения и предприятия с использованием индивидуальной формы деятельности (детский сад, магазин, кафе и пр.) в соответствии с СП 54.13330.2011 и СП 30-102-99.**  Общая площадь встроенных учреждений не должна превышать 150 кв.м.  Не допускается устройство встроенных предприятий, вредных для здоровья населения (ренгеноустановок, магазинов стройматериалов, москательно-химических и т.д.).  Мастерские по ремонту автомобилей, бытовой техники, а также помещения ритуальных услуг, встроенные в жилые  дома, следует размещать на окраине города.  -строительство ограждений капитального характера по границе смежных земельных участков допускается по взаимному согласию собственников домовладений;  - ограда высотой до 2-х м, между смежными участками – проветриваемая;  - материал оград: металл, дерево, кирпич  *Примечания:*  *1. Расстояния измеряются - до наружных граней стен строений, а при свесе крыши размерами более 0,5 м. - до горизонтальной проекции свеса.* |
| 2.1.1 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный);  обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  1. Нормативный размер земельного участка многоквартирного жилого дома рассчитывается по формуле , где  S – общая площадь жилых помещений многоквартирного жилого дома, м2  Узд – удельный показатель земельной доли для зданий различной этажности не менее 0,92.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**  2. Максимальный коэффициент застройки – 0,4; максимальный коэффициент плотности застройки – 0,8.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  3. Отступ от красной линии:  - в существующей застройке – в соответствии со сложившейся линией застройки,  -в новой застройке – от 6 м.  Жилые здания с квартирами в первых этажах следует располагать, как правило, с отступом от красных линий.  По красной линии допускается размещать жилые здания с встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения.  Минимальное расстояние от границ земельного участка до строений, а также между строениями:  - между фронтальной границей участка и основным строением – в соответствии со сложившейся линией застройки,  -от границ участка до основного строения – 1 м,  - от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений в соответствии с требованиями СП и СанПиН.  *Примечание:* В условиях реконструкции и в других сложных градостроительных условиях указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции и освещенности и обеспечении непросматриваемости жилых помещений из окна в окно.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**  4. Предельное количество надземных этажей – 4, включая мансардный этаж. |
| 2.3 | Блокированная жилая застройка | Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);  разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  1. Минимальная площадь участков – 400 м2;  максимальная площадь участков – 2500 м2.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**  2. Максимальный коэффициент застройки – 60%.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  3. Отступ от красной линии:  - в существующей застройке – в соответствии со сложившейся линией застройки,  -в новой застройке – от 6 м.  Минимальное расстояние от границ земельного участка до строений, а также между строениями:  - между фронтальной границей участка и основным строением – в соответствии со сложившейся линией застройки,  -от границ участка до основного строения – 3 м,  - от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений в соответствии с требованиями СП и СанПиН.  *Примечание:* В условиях реконструкции и в других сложных градостроительных условиях указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции и освещенности и обеспечении непросматриваемости жилых помещений из окна в окно.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**  4. Предельное количество надземных этажей – 3. |
| 3.5.1 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом | 1. Предельные размеры земельных участков - не подлежат установлению.  2. Процент застройки – не подлежит установлению.  3. Отступ от границ земельного участка до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 1 м.  4. Предельное количество надземных этажей не подлежит установлению. |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 12.0.1 - 12.0.2](#sub_11201) | Предельные параметры не подлежат установлению |
| Условно разрешенные | 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  1. Предельные размеры земельных участков не подлежат установлению.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**  2. Минимальный процент застройки- 20%.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  3. Минимальный отступ от границ земельных участков не подлежит установлению. В кварталах с существующей застройкой минимальный отступ от границ земельных участков допускается принимать с учетом требований санитарных норм, технических регламентов, сводов правил, нормативов градостроительного проектирования.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**  4. Предельное количество этажей нелинейных объектов – 1. |
| 3.7.1 | Осуществление религиозных обрядов | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги) | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  1. Размер земельного участка определяется из расчета 7,5 м2 на 1 место в храме.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**  2. Коэффициент застройки не подлежит установлению.  В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30 % при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  3. Минимальный отступ от границ земельных участков - 3 м. В кварталах с существующей застройкой  минимальный отступ от границ земельных участков допускается  принимать по сложившимся зданиям с учетом  требований санитарных норм и правил, технических  регламентов, сводов правил, нормативов  градостроительного проектирования.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**  4. Предельная высота не подлежит установлению. |
| 2.2. | Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) | Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с [кодом 2.1](#sub_1021);  производство сельскохозяйственной продукции;  размещение гаража и иных вспомогательных сооружений;  содержание сельскохозяйственных животных | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  1. Минимальная площадь участков – 400 м2;  максимальная площадь участков – 2500 м2.  В случаях, когда размер земельного участка, предоставленного до вступления в силу настоящих Правил, меньше предельных минимальных норм, либо превышает предельные максимальные нормы, предусмотренные выше, то для данного земельного участка его размеры являются соответственно минимальными или максимальными предельными.  Ширину вновь предоставляемого участка для строительства индивидуального жилого дома принимать не менее 20,0м.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**  2. Максимальный коэффициент застройки – 60%; коэффициент озеленения земельного участка не менее 20%.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  3. Минимальный отступ от границ соседнего участка: до стены жилого дома – 3 м и в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», до хозяйственных построек (сарай, баня, гараж) - 1м. Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением: в проектируемой (новой) застройке не менее – 6м; от проездов не менее – 3м. Допускается блокировка жилых домов по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований и действующими градостроительными нормативами. В кварталах с существующей застройкой индивидуальными жилыми домами минимальный отступ от границ земельных участков и красных линий допускается принимать по сложившимся зданиям с учетом требований санитарных норм и правил, технических регламентов, сводов правил, нормативов градостроительного проектирования.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**  4. Предельное количество надземных этажей – 3, включая мансардный этаж.  **1. Отдельно-стоящие или встроенно-пристроенные**  **к жилому дому гаражи или открытые автостоянки; хозяйственные постройки; индивидуальные бани, сауны.**  Гаражи, хозяйственные постройки, бани располагаются в пределах границ земельного участка жилого дома.  Минимальное расстояние от границ соседнего участка до отдельно стоящего гаража, хозяйственных и прочих строений – 1 м, и в соответствии с санитарными правилами и нормами, противопожарными требованиями, в зависимости от степени огнестойкости.  Предельное количество этажей:  для гаража – 1;  для прочих строений – 2.  Размещение хозяйственных построек по линии застройки запрещается.  Допускается блокировка гаражей и хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев в соответствии с действующими градостроительными нормативами.  Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха односкатной не более 4,0 м; до конька скатной кровли – не более 7,0 м.  Запрещается строительство гаражей для грузового транспорта, кроме автотранспорта грузоподъемностью до 1,5 тонн.  Строительство бань, саун допускается при условии канализования стоков.  **2. Строения для содержания мелкого домашнего скота, птиц.**  Расстояние от границы соседнего участка до постройки для содержания скота и птицы не менее 10м.  Состав и площади построек для содержания скота и птицы принимаются с учетом санитарно-гигиенических и зооветеринарных требований.  Допускается пристраивать к усадебным домам помещения для скота и птицы с изоляцией от жилых комнат подсобными помещениями.  **3. Сады, огороды,**  **теплицы, оранжереи.**  Расстояние от границы соседнего участка до теплицы, оранжереи не менее 1м.  Минимальное расстояние от границ участка до:  -стволов высокорослых деревьев – 4 м  -среднерослых – 2 м  -кустарника – 1 м.  **4. Встроенные учреждения и предприятия с использованием индивидуальной формы деятельности (детский сад, магазин, кафе и пр.) в соответствии с СП 54.13330.2011 и СП 30-102-99.**  Общая площадь встроенных учреждений не должна превышать 150 кв.м.  Не допускается устройство встроенных предприятий, вредных для здоровья населения (ренгеноустановок, магазинов стройматериалов, москательно-химических и т.д.).  Мастерские по ремонту автомобилей, бытовой техники, а также помещения ритуальных услуг, встроенные в жилые дома, следует размещать на окраине города. |
| 3.1.2 | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:** не подлежат установлению.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**  Минимальный процент застройки- 20%.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:** - не подлежит установлению.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:** не подлежат установлению. |
| 4.4 | Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м. | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  1. Не подлежат установлению.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**  2. Минимальный процент застройки- 20%.  Коэффициент застройки - 60%.  В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30 % при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  3. Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 метра.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**  4. Предельная высота – 8 метров. |
| 4.6 | Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  1. Размер земельного участка для размещения объекта общественного питания при вместимости, га / 100 мест:  - до 50 мест – 0,2 - 0,25;  - 50-150 мест – 0,15 - 0,2; - более 150 мест – 0,1.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**  2. Минимальный процент застройки- 20%.  В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30 % при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  3. Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 метра.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**  4. Предельная высота – 8 метров. |
| 5.1.2 | Обеспечение занятий спортом в помещениях | Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  1. Размер земельного участка для размещения плоскостных спортивных сооружений, спортивных и спортивно-тренажерных залов, помещений для физкультурно-оздоровительных занятий, бассейнов общего пользования, детско- юношеских спортивных школ, многофункциональных физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных баз и трасс для зимних видов спорта определяется заданием на проектирование.  Физкультурно-спортивные сооружения сети общего пользования следует объединять со спортивными объектами общеобразовательных и других образовательных организаций, организаций отдыха и культуры с возможным сокращением территории.  Доступность физкультурно-спортивных сооружений городского значения не должна превышать 30 мин.  Долю физкультурно-спортивных сооружений, размещаемых в жилом районе, следует принимать от общей нормы, %: территории – 35, спортивные залы – 50, бассейны – 45.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**  2. Коэффициент застройки: многофункциональной зоны – не более 0,1; специализированной зоны – не более 0,8. Коэффициент плотности застройки: многофункциональной зоны - не более 3,0; специализированной зоны не более 2,4.  В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30 % при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  3. Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 метра.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**  4. Предельное количество этажей – 2. |
| 3.5 | Образование и просвещение | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.5.1 - 3.5.2 | 1. Предельные размеры земельных участков - не подлежат установлению.  2. Процент застройки – не подлежит установлению.  3. Отступ от границ земельного участка до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 3 м.  4. Предельное количество надземных этажей не подлежит установлению. |
| Вспомогательные | 2.7.1 | Хранение автотранспорта | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 4.9](#sub_1049) | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  1. Размер земельного участка для гаражей, хозяйственных построек:  - для размещения гаража, гаража-стоянки минимальный размер земельного участка 18 кв.м., максимальный размер земельного участка 30 кв.м.;  - для размещения хозяйственного блока, хозяйственной постройки минимальный размер земельного участка 6 кв.м.,  максимальный размер земельного участка 18 кв.м.  Параметры мест для хранения автомобилей, в том числе габариты машино-места:  Минимально допустимые размеры машино-места 5,3 × 2,5 м.  Максимально допустимые размеры машино-места 6,2 × 3,6 м.  Габариты машино-места для инвалидов, пользующихся креслами-колясками, следует принимать (с учетом минимально допустимых зазоров безопасности) – не менее 6,0 × 3,6 м  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**  2. Коэффициент застройки не подлежит установлению.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  3. Расстояние от границ участка до хозяйственных и прочих строений – 1 м, открытой автостоянки – 1 м, отдельно стоящего гаража – 1 м. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных участках по взаимному согласию собственников.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**  4. Предельное количество этажей – 1. |

35.2. **Ж2–Застройка малоэтажными жилыми домами (2-4 этажа)**

*Таблица 3.*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Отношение к главной функции** | **Код** | **Виды разрешенного использования территории** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** | **Предельные параметры** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** |
| Основные | 2.1 | Для индивидуального жилищного строительства | Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости);  выращивание сельскохозяйственных культур;  размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  1. Минимальная площадь участков – 400 м2;  максимальная площадь участков – 2500 м2.  В случаях, когда размер земельного участка, предоставленного до вступления в силу настоящих Правил, меньше предельных минимальных норм, либо превышает предельные максимальные нормы, предусмотренные выше, то для данного земельного участка его размеры являются соответственно минимальными или максимальными предельными.  Ширину вновь предоставляемого участка для строительства индивидуального жилого дома принимать не менее 20,0м.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**  2. Максимальный коэффициент застройки – 60%; коэффициент озеленения земельного участка не менее 20%.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  3. Минимальный отступ от границ соседнего участка: до стены жилого дома – 3 м и в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», до хозяйственных построек (сарай, баня, гараж) - 1м. Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением: в проектируемой (новой) застройке не менее – 6м; от проездов не менее – 3м. Допускается сокращение минимального отступа от границ соседнего участка до стены жилого дома, а также блокировка жилых домов по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований и действующими градостроительными нормативами. В кварталах с существующей застройкой индивидуальными жилыми домами минимальный отступ от границ земельных участков и красных линий допускается принимать по сложившимся зданиям с учетом требований санитарных норм и правил, технических регламентов, сводов правил, нормативов градостроительного проектирования.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**  4. Предельное количество надземных этажей – 3, включая мансардный этаж.  **1. Отдельно-стоящие или встроенно-пристроенные**  **к жилому дому гаражи или открытые автостоянки; хозяйственные постройки; индивидуальные бани, сауны.**  Гаражи, хозяйственные постройки, бани располагаются в пределах границ земельного участка жилого дома.  Минимальное расстояние от границ соседнего участка до отдельно стоящего гаража, хозяйственных и прочих строений – 1 м, и в соответствии с санитарными правилами и нормами, противопожарными требованиями, в зависимости от степени огнестойкости.  Предельное количество этажей:  для гаража – 1;  для прочих строений – 2.  Размещение хозяйственных построек по линии застройки запрещается.  Допускается блокировка гаражей и хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев в соответствии с действующими градостроительными нормативами.  Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха односкатной не более 4,0 м; до конька скатной кровли – не более 7,0 м.  Запрещается строительство гаражей для грузового транспорта, кроме автотранспорта грузоподъемностью до 1,5 тонн.  Строительство бань, саун допускается при условии канализования стоков.  **2. Строения для содержания мелкого домашнего скота, птиц.**  Расстояние от границы соседнего участка до постройки для содержания скота и птицы не менее 10м.  Состав и площади построек для содержания скота и птицы принимаются с учетом санитарно-гигиенических и зооветеринарных требований.  Допускается пристраивать к усадебным домам помещения для скота и птицы с изоляцией от жилых комнат подсобными помещениями.  **3. Сады, огороды,**  **теплицы, оранжереи.**  Расстояние от границы соседнего участка до теплицы, оранжереи не менее 1м.  Минимальное расстояние от границ участка до:  -стволов высокорослых деревьев – 4 м  -среднерослых – 2 м  -кустарника – 1 м.  **4. Встроенные учреждения и предприятия с использованием индивидуальной формы деятельности (детский сад, магазин, кафе и пр.) в соответствии с СП 54.13330.2011 и СП 30-102-99.**  Общая площадь встроенных учреждений не должна превышать 150 кв.м.  Не допускается устройство встроенных предприятий, вредных для здоровья населения (ренгеноустановок, магазинов стройматериалов, москательно-химических и т.д.).  Мастерские по ремонту автомобилей, бытовой техники, а также помещения ритуальных услуг, встроенные в жилые дома, следует размещать на окраине города. |
| 2.1.1 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный);  обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  1. Нормативный размер земельного участка многоквартирного жилого дома рассчитывается по формуле , где  S – общая площадь жилых помещений многоквартирного жилого дома, м2  Узд – удельный показатель земельной доли для зданий различной этажности не менее 0,92.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**  2. Максимальный коэффициент застройки – 0,4; максимальный коэффициент плотности застройки – 0,8.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  3. Отступ от красной линии:  - в существующей застройке – в соответствии со сложившейся линией застройки,  -в новой застройке – от 6 м.  Жилые здания с квартирами в первых этажах следует располагать, как правило, с отступом от красных линий.  По красной линии допускается размещать жилые здания с встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения.  Минимальное расстояние от границ земельного участка до строений, а также между строениями:  - между фронтальной границей участка и основным строением – в соответствии со сложившейся линией застройки,  -от границ участка до основного строения – 1 м,  - от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений в соответствии с требованиями СП и СанПиН.  *Примечание:* В условиях реконструкции и в других сложных градостроительных условиях указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции и освещенности и обеспечении непросматриваемости жилых помещений из окна в окно.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**  4. Предельное количество надземных этажей – 4, включая мансардный этаж. |
| 2.3 | Блокированная жилая застройка | Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);  разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  1. Минимальная площадь участков – 400 м2;  максимальная площадь участков – 2500 м2.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**  2. Максимальный коэффициент застройки – 60%.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  3. Отступ от красной линии:  - в существующей застройке – в соответствии со сложившейся линией застройки,  -в новой застройке – от 6 м.  Минимальное расстояние от границ земельного участка до строений, а также между строениями:  - между фронтальной границей участка и основным строением – в соответствии со сложившейся линией застройки,  -от границ участка до основного строения – 3 м,  - от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений в соответствии с требованиями СП и СанПиН.  *Примечание:* В условиях реконструкции и в других сложных градостроительных условиях указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции и освещенности и обеспечении непросматриваемости жилых помещений из окна в окно.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**  4. Предельное количество надземных этажей – 3. |
| 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  1. Предельные размеры земельных участков не подлежат установлению.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**  2. Минимальный процент застройки- 20%.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  3. Минимальный отступ от границ земельных участков не подлежит установлению. В кварталах с существующей застройкой минимальный отступ от границ земельных участков допускается принимать с учетом требований санитарных норм, технических регламентов, сводов правил, нормативов градостроительного проектирования.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**  4. Предельное количество этажей нелинейных объектов – 1. |
| 3.1.2 | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг |
| 3.2.2 | Оказание социальной помощи населению | Размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций: некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  1. Размер земельных участков для отделения связи микрорайона, жилого района, для обслуживаемого населения, групп:  IV-V (до 9 тыс. чел.) – 0,07-0,08га/на 1 объект;  III-IV (9-18 тыс. чел.) – 0,09-0,1 га/на 1 объект;  II-III (20-25 тыс. чел.) – 0,11-0,12 га/на 1 объект.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**  2. Минимальный процент застройки- 20%.  Коэффициент застройки: многофункциональной зоны – не более 0,1; специализированной зоны – не более 0,8. Коэффициент плотности застройки: многофункциональной зоны - не более 3,0; специализированной зоны не более 2,4.  В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30 % при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  3. Отступ от границ земельного участка до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 3 м.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**  4. Предельное количество надземных этажей не подлежит установлению. |
| 3.2.3 | Оказание услуг связи | Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи |
| 3.2.4 | Общежития | Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 4.7](#sub_1047) |
| 3.3 | Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  1. Размер земельного участка для объектов бытового обслуживания, в том числе непосредственного обслуживания населения при мощности объекта, га/10 рабочих мест:  - 10 - 50 рабочих мест – 0,1-0,2;  - 50 - 150 рабочих мест – 0,05-0,08.  Предприятия по стирке белья (прачечные), химчистки – 0,1-0,2 га на объект.  Банно-оздоровительный комплекс, баня, сауна – 0,2-0,4 га на объект.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**  2. Минимальный процент застройки- 20%.  В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30 % при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: -** не подлежат установлению.  3. Отступ от границ земельного участка до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 6 м.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:** - не подлежат установлению. |
| 3.4.1 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  1. Размер земельного участка 0,1 га на 100 посещений в смену, но не менее 0,2 га на объект.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**  2. Коэффициент застройки - 80%.  В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30 % при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  3. Отступ от границ земельного участка до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 3 м.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений: -** не подлежит установлению. |
| 3.5 | Образование и просвещение | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.5.1 - 3.5.2 | 1. Предельные размеры земельных участков - не подлежат установлению.  2. Процент застройки – не подлежит установлению.  3. Отступ от границ земельного участка до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 3 м.  4. Предельное количество надземных этажей не подлежит установлению. |
| 3.6 | Культурное развитие | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения объектов культуры. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.6.1 - 3.6.3 |
| 4.1 | Деловое управление | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  1. Предельные размеры земельных участков не подлежат установлению.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**  2. Минимальный процент застройки- 20%.  В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30 % при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  3. Отступ от границ земельного участка до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 3 м.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений: -** не подлежит установлению. |
| 4.4 | Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  1. Предельные размеры земельных участков не подлежат установлению.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**  2. Минимальный процент застройки- 20%.  В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30 % при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  3. Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 метра.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений: -** не подлежит установлению. |
| 5.1.2 | Обеспечение занятий спортом в помещениях | Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  1. Размер земельного участка для размещения плоскостных спортивных сооружений, спортивных и спортивно-тренажерных залов, помещений для физкультурно-оздоровительных занятий, бассейнов общего пользования, детско- юношеских спортивных школ, многофункциональных физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных баз и трасс для зимних видов спорта определяется заданием на проектирование.  Физкультурно-спортивные сооружения сети общего пользования следует объединять со спортивными объектами общеобразовательных и других образовательных организаций, организаций отдыха и культуры с возможным сокращением территории.  Доступность физкультурно-спортивных сооружений городского значения не должна превышать 30 мин.  Долю физкультурно-спортивных сооружений, размещаемых в жилом районе, следует принимать от общей нормы, %: территории – 35, спортивные залы – 50, бассейны – 45.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**  2. Коэффициент застройки: многофункциональной зоны – не более 0,1; специализированной зоны – не более 0,8. Коэффициент плотности застройки: многофункциональной зоны - не более 3,0; специализированной зоны не более 2,4.  В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30 % при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  3. Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 метра.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**  4. Предельное количество этажей – 2. |
| 5.1.3 | Площадки для занятий спортом | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) | Предельные параметры не подлежат установлению |
| Условно разрешенные | 3.7.1 | Осуществление религиозных обрядов | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги) | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  1. Размер земельного участка определяется из расчета 7,5 м2 на 1 место в храме.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**  2. Коэффициент застройки не подлежит установлению.  В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30 % при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  3. Минимальный отступ от границ земельных участков - 3 м. В кварталах с существующей застройкой  минимальный отступ от границ земельных участков допускается  принимать по сложившимся зданиям с учетом  требований санитарных норм и правил, технических  регламентов, сводов правил, нормативов  градостроительного проектирования.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**  4. Предельная высота не подлежит установлению. |
| 3.7.2 | Религиозное управление и образование | Размещение зданий, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, дома священнослужителей, воскресные и религиозные школы, семинарии, духовные училища) |
| 3.4.2 | Стационарное медицинское обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, диспансеры, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре) | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  1. Размер земельного участка определяется по таблице 5.1  СП 158.13330.2014  (в зависимости от профиля).  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**  2. Коэффициент застройки - 80%.  В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30 % при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  3. Отступ от границ земельного участка до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 3 м.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**  4. Предельная высота зданий для данной территориальной зоны устанавливается не более 15 м. |
| 4.3 | Рынки | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м;  размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  1. Размер земельного участка 7-14 м2 на 1 м2 торговой площади в зависимости от вместимости:  до 600 м2 торговой площади – 14;  свыше 3000 м2 торговой площади – 7.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**  2. Минимальный процент застройки- 20%.  В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30 % при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  3. Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 метра.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**  4. Высота не более 20 м. |
| 4.6 | Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  1. Предельные размеры земельных участков не подлежат установлению.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**  2. Минимальный процент застройки- 20%.  В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30 % при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  3. Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 метра.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**  4. Предельная высота – 8 метров. |
| 4.7 | Гостиничное обслуживание | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  1. Минимальный размер земельного участка для размещения туристических гостиниц – 50-75 м2 на 1 место.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**  2. Минимальный процент застройки- 20%.  В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30 % при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  3. Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 метра.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**  4. Предельная высота не подлежит установлению. |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | Предельные параметры не подлежат установлению |
| Вспомогательные | 2.7.1 | Хранение автотранспорта | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 4.9](#sub_1049) | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  1. Размер земельного участка для гаражей, хозяйственных построек:  - для размещения гаража, гаража-стоянки минимальный размер земельного участка 18 кв.м., максимальный размер земельного участка 30 кв.м.;  - для размещения хозяйственного блока, хозяйственной постройки минимальный размер земельного участка 6 кв.м.,  максимальный размер земельного участка 18 кв.м.  Параметры мест для хранения автомобилей, в том числе габариты машино-места:  Минимально допустимые размеры машино-места 5,3 × 2,5 м.  Максимально допустимые размеры машино-места 6,2 × 3,6 м.  Габариты машино-места для инвалидов, пользующихся креслами-колясками, следует принимать (с учетом минимально допустимых зазоров безопасности) – не менее 6,0 × 3,6 м  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**  2. Коэффициент застройки не подлежит установлению.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  3. Расстояние от границ участка до хозяйственных и прочих строений – 1 м, открытой автостоянки – 1 м, отдельно стоящего гаража – 1 м. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных участках по взаимному согласию собственников.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**  4. Предельное количество этажей – 1. |

35.3**. Ж3–Застройка среднеэтажными жилыми домами (5-8 этажей)**

*Таблица 4.*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Отношение к главной функции** | **Код** | **Виды разрешенного использования территории** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** | **Предельные параметры** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** |
| Основные | 2.1 | Для индивидуального жилищного строительства | Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости);  выращивание сельскохозяйственных культур;  размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  1. Минимальная площадь участков – 400 м2;  максимальная площадь участков – 2500 м2.  В случаях, когда размер земельного участка, предоставленного до вступления в силу настоящих Правил, меньше предельных минимальных норм, либо превышает предельные максимальные нормы, предусмотренные выше, то для данного земельного участка его размеры являются соответственно минимальными или максимальными предельными.  Ширину вновь предоставляемого участка для строительства индивидуального жилого дома принимать не менее 20,0м.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**  2. Максимальный коэффициент застройки – 60%; коэффициент озеленения земельного участка не менее 20%.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  3. Минимальный отступ от границ соседнего участка: до стены жилого дома – 3 м и в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», до хозяйственных построек (сарай, баня, гараж) - 1м. Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением: в проектируемой (новой) застройке не менее – 6м; от проездов не менее – 3м. Допускается сокращение минимального отступа от границ соседнего участка до стены жилого дома, а также блокировка жилых домов по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований и действующими градостроительными нормативами. В кварталах с существующей застройкой индивидуальными жилыми домами минимальный отступ от границ земельных участков и красных линий допускается принимать по сложившимся зданиям с учетом требований санитарных норм и правил, технических регламентов, сводов правил, нормативов градостроительного проектирования.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**  4. Предельное количество надземных этажей – 3, включая мансардный этаж.  **1. Отдельно-стоящие или встроенно-пристроенные**  **к жилому дому гаражи или открытые автостоянки; хозяйственные постройки; индивидуальные бани, сауны.**  Гаражи, хозяйственные постройки, бани располагаются в пределах границ земельного участка жилого дома.  Минимальное расстояние от границ соседнего участка до отдельно стоящего гаража, хозяйственных и прочих строений – 1 м, и в соответствии с санитарными правилами и нормами, противопожарными требованиями, в зависимости от степени огнестойкости.  Предельное количество этажей:  для гаража – 1;  для прочих строений – 2.  Размещение хозяйственных построек по линии застройки запрещается.  Допускается блокировка гаражей и хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев в соответствии с действующими градостроительными нормативами.  Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха односкатной не более 4,0 м; до конька скатной кровли – не более 7,0 м.  Запрещается строительство гаражей для грузового транспорта, кроме автотранспорта грузоподъемностью до 1,5 тонн.  Строительство бань, саун допускается при условии канализования стоков.  **2. Строения для содержания мелкого домашнего скота, птиц.**  Расстояние от границы соседнего участка до постройки для содержания скота и птицы не менее 10м.  Состав и площади построек для содержания скота и птицы принимаются с учетом санитарно-гигиенических и зооветеринарных требований.  Допускается пристраивать к усадебным домам помещения для скота и птицы с изоляцией от жилых комнат подсобными помещениями.  **3. Сады, огороды,**  **теплицы, оранжереи.**  Расстояние от границы соседнего участка до теплицы, оранжереи не менее 1м.  Минимальное расстояние от границ участка до:  -стволов высокорослых деревьев – 4 м  -среднерослых – 2 м  -кустарника – 1 м.  **4. Встроенные учреждения и предприятия с использованием индивидуальной формы деятельности (детский сад, магазин, кафе и пр.) в соответствии с СП 54.13330.2011 и СП 30-102-99.**  Общая площадь встроенных учреждений не должна превышать 150 кв.м.  Не допускается устройство встроенных предприятий, вредных для здоровья населения (ренгеноустановок, магазинов стройматериалов, москательно-химических и т.д.).  Мастерские по ремонту автомобилей, бытовой техники, а также помещения ритуальных услуг, встроенные в жилые дома, следует размещать на окраине города. |
| 2.3 | Блокированная жилая застройка | Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);  разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  1. Минимальная площадь участков – 400 м2;  максимальная площадь участков – 2500 м2.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**  2. Максимальный коэффициент застройки – 60%.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  3. Отступ от красной линии:  - в существующей застройке – в соответствии со сложившейся линией застройки,  -в новой застройке – от 6 м.  Минимальное расстояние от границ земельного участка до строений, а также между строениями:  - между фронтальной границей участка и основным строением – в соответствии со сложившейся линией застройки,  -от границ участка до основного строения – 3 м,  - от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений в соответствии с требованиями СП и СанПиН.  *Примечание:* В условиях реконструкции и в других сложных градостроительных условиях указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции и освещенности и обеспечении непросматриваемости жилых помещений из окна в окно.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**  4. Предельное количество надземных этажей – 3. |
| 2.5 | Среднеэтажная жилая застройка | Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей;  благоустройство и озеленение;  размещение подземных гаражей и автостоянок;  обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха;  размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  1. Нормативный размер земельного участка многоквартирного жилого дома рассчитывается по формуле , где  S – общая площадь жилых помещений многоквартирного жилого дома, м2  Узд – удельный показатель земельной доли на 1 м2 общей площади жилых помещений не менее 0,92.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**  2. Максимальный коэффициент застройки – 60%.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  3. Отступ от границ земельного участка до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 1 м.  Расстояния (бытовые разрывы) между жилыми зданиями, жилыми и общественными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 и СП 52.13330.2016. При этом расстояния должны быть:  - между длинными сторонами жилых зданий высотой 5 и более этажей – по расчету, но не менее 30 м;  - между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат – не менее 10 м.  *Примечание:* В условиях реконструкции и в других сложных градостроительных условиях указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции и освещенности и обеспечении непросматриваемости жилых помещений из окна в окно.  Минимальные расстояния от окон жилых и общественных зданий:  - до хозяйственных площадок не менее 20 м;  - до площадок для выгула собак не менее 40 м.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**  4. Предельное количество надземных этажей – 8. |
| 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  1. Предельные размеры земельных участков не подлежат установлению.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**  2. Минимальный процент застройки- 20%.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  3. Минимальный отступ от границ земельных участков не подлежит установлению. В кварталах с существующей застройкой минимальный отступ от границ земельных участков допускается принимать с учетом требований санитарных норм, технических регламентов, сводов правил, нормативов градостроительного проектирования.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**  4. Предельное количество этажей нелинейных объектов – 1. |
| 3.1.2 | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг |
| 3.2.2 | Оказание социальной помощи населению | Размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций: некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  1. Размер земельных участков для отделения связи микрорайона, жилого района, для обслуживаемого населения, групп:  IV-V (до 9 тыс. чел.) – 0,07-0,08га/на 1 объект;  III-IV (9-18 тыс. чел.) – 0,09-0,1 га/на 1 объект;  II-III (20-25 тыс. чел.) – 0,11-0,12 га/на 1 объект.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**  2. Коэффициент застройки: многофункциональной зоны – не более 0,1; специализированной зоны – не более 0,8. Коэффициент плотности застройки: многофункциональной зоны - не более 3,0; специализированной зоны не более 2,4.  В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30 % при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  3. Отступ от границ земельного участка до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 3 м. с учетом требований санитарных норм, технических регламентов, сводов правил, нормативов градостроительного проектирования.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**  4. Предельное количество надземных этажей не подлежит установлению. |
| 3.2.3 | Оказание услуг связи | Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи |
| 3.2.4 | Общежития | Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 4.7](#sub_1047) |
| 3.3 | Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  1. Размер земельного участка для объектов бытового обслуживания, в том числе непосредственного обслуживания населения при мощности объекта, га/10 рабочих мест:  - 10 - 50 рабочих мест – 0,1-0,2;  - 50 - 150 рабочих мест – 0,05-0,08.  Предприятия по стирке белья (прачечные), химчистки – 0,1-0,2 га на объект.  Банно-оздоровительный комплекс, баня, сауна – 0,2-0,4 га на объект.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**  2. Минимальный процент застройки- 20%.  В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30 % при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  3. Отступ от границ земельного участка до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 3 м.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений: -** не подлежит установлению. |
| 3.4.1 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  1. Размер земельного участка 0,1 га на 100 посещений в смену, но не менее 0,2 га на объект.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**  2. Коэффициент застройки - 80%.  В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30 % при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  3. Отступ от границ земельного участка до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 3 м.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений: -** не подлежит установлению. |
| 3.5 | Образование и просвещение | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.5.1 - 3.5.2 | 1. Предельные размеры земельных участков - не подлежат установлению.  2. Процент застройки – не подлежит установлению.  3. Отступ от границ земельного участка до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 3 м.  4. Предельное количество надземных этажей не подлежит установлению. |
| 3.6 | Культурное развитие | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения объектов культуры. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.6.1 - 3.6.3 |
| 4.1 | Деловое управление | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  1. Размер земельного участка для объектов культурно-досуговой деятельности определяется по заданию на проектирование. Размер земельного участка для отделения сбербанка 0,05 га – при 3-операционных местах;  0,4 га – при 20-операционных местах. Возможно встроенно-пристроенное.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**  2. Минимальный процент застройки- 20%.  В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30 % при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  3. Отступ от границ земельного участка до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 3 м.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**  **-** не подлежит установлению. |
| 4.5 | Банковская и страховая деятельность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги |
| 4.4 | Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  1. Предельные размеры земельных участков не подлежат установлению.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**  2. Минимальный процент застройки - 20%.  В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30 % при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  3. Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 метра.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**  4. Предельная высота – 8 метров. |
| 4.6 | Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  1. Предельные размеры земельных участков не подлежат установлению.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**  2. Минимальный процент застройки- 20%.  В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30 % при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  3. Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 метра.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**  4. Предельная высота – 8 метров. |
| 5.1.2 | Обеспечение занятий спортом в помещениях | Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  1. Размер земельного участка для размещения плоскостных спортивных сооружений, спортивных и спортивно-тренажерных залов, помещений для физкультурно-оздоровительных занятий, бассейнов общего пользования, детско- юношеских спортивных школ, многофункциональных физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных баз и трасс для зимних видов спорта определяется заданием на проектирование.  Физкультурно-спортивные сооружения сети общего пользования следует объединять со спортивными объектами общеобразовательных и других образовательных организаций, организаций отдыха и культуры с возможным сокращением территории.  Доступность физкультурно-спортивных сооружений городского значения не должна превышать 30 мин.  Долю физкультурно-спортивных сооружений, размещаемых в жилом районе, следует принимать от общей нормы, %: территории – 35, спортивные залы – 50, бассейны – 45.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**  2. Коэффициент застройки: многофункциональной зоны – не более 0,1; специализированной зоны – не более 0,8. Коэффициент плотности застройки: многофункциональной зоны - не более 3,0; специализированной зоны не более 2,4.  В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30 % при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  3. Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 метра.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**  4. Предельное количество этажей – 2. |
| 5.1.3 | Площадки для занятий спортом | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) | Предельные параметры не подлежат установлению |
| Условно разрешенные | 3.7.1 | Осуществление религиозных обрядов | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги) | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  1. Размер земельного участка определяется из расчета 7,5 м2 на 1 место в храме.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**  2. Коэффициент застройки не подлежит установлению.  В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30 % при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  3. Минимальный отступ от границ земельных участков - 3 м. В кварталах с существующей застройкой  минимальный отступ от границ земельных участков допускается  принимать по сложившимся зданиям с учетом  требований санитарных норм и правил, технических  регламентов, сводов правил, нормативов  градостроительного проектирования.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**  4. Предельная высота не подлежит установлению. |
| 3.7.2 | Религиозное управление и образование | Размещение зданий, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, дома священнослужителей, воскресные и религиозные школы, семинарии, духовные училища) |
| 3.4.2 | Стационарное медицинское обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, диспансеры, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре) | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  1. Размер земельного участка определяется по таблице 5.1  СП 158.13330.2014  (в зависимости от профиля).  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**  2. Коэффициент застройки - 80%.  В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30 % при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  3. Отступ от границ земельного участка до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 3 м.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**  4. Предельная высота зданий для данной территориальной зоны устанавливается не более 15 м. |
| 4.3 | Рынки | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м;  размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  1. Размер земельного участка 7-14 м2 на 1 м2 торговой площади в зависимости от вместимости:  до 600 м2 торговой площади – 14;  свыше 3000 м2 торговой площади – 7.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**  2. Минимальный процент застройки- 20%.  В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30 % при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  3. Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 метра.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**  4. Высота не более 20 м. |
| 4.7 | Гостиничное обслуживание | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  1. Минимальный размер земельного участка для размещения туристических гостиниц – 50-75 м2 на 1 место.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**  2. Минимальный процент застройки- 20%.  В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30 % при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  3. Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 метра.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**  4. Предельная высота не подлежит установлению. |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | Предельные параметры не подлежат установлению |
| 13.2 | Ведение садоводства | Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с [кодом 2.1](#sub_1021), хозяйственных построек и гаражей. | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  1. Минимальная площадь участков – 100 м2.  Максимальная площадь участков – 1200 м2.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**  2. Коэффициент застройки не подлежит установлению.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  3. Минимальный отступ от границ земельного участка до:  - стен жилого дома (строения) – не менее 3 м;  - постройки для содержания скота и птицы, дворовых туалетов, помойных ям, выгребов, септиков – не менее 4 м;  - стволов высокорослых деревьев – 4 м, стволов среднерослых деревьев – 2 м, кустарника – 1 м;  - других построек (сарая, бани, гаража) – 1 м.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**  4. Предельное количество надземных этажей – 3, включая мансардный этаж. Высота от уровня земли до верха плоской кровли – 9,6 м, до конька скатной кровли – 13,6 м.  Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха односкатной не более 4,0 м; до конька скатной кровли – не более 7,0 м.  Для неутилизируемых отходов (стекло, металл, полиэтилен и др.) на территории общего пользования должны быть предусмотрены площадки для мусоросборников, которые размещаются на расстоянии не менее 20 и не более 100 м от границ индивидуальных участков. |
| Вспомогательные | 2.7.1 | Хранение автотранспорта | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 4.9](#sub_1049) | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  1. Размер земельного участка для гаражей, хозяйственных построек:  - для размещения гаража, гаража-стоянки минимальный размер земельного участка 18 кв.м., максимальный размер земельного участка 30 кв.м.;  - для размещения хозяйственного блока, хозяйственной постройки минимальный размер земельного участка 6 кв.м.,  максимальный размер земельного участка 18 кв.м.  Параметры мест для хранения автомобилей, в том числе габариты машино-места:  Минимально допустимые размеры машино-места 5,3 × 2,5 м.  Максимально допустимые размеры машино-места 6,2 × 3,6 м.  Габариты машино-места для инвалидов, пользующихся креслами-колясками, следует принимать (с учетом минимально допустимых зазоров безопасности) – не менее 6,0 × 3,6 м  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**  2. Коэффициент застройки не подлежит установлению.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  3. Расстояние от границ участка до хозяйственных и прочих строений – 1 м, открытой автостоянки – 1 м, отдельно стоящего гаража – 1 м. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных участках по взаимному согласию собственников.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**  4. Предельное количество этажей – 1. |

35.4. **Ж 4 –Зона садоводческих хозяйств**

*Таблица 5.*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Отношение к главной функции** | **Код** | **Виды разрешенного использования территории** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** | **Предельные параметры** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** |
| Основные | 13.1 | Ведение огородничества | Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур. Возведение на огородном земельном участке капитальных зданий и сооружений запрещено. | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  1. Минимальная площадь участков – 100 м2.  Максимальная площадь участков – 1200 м2.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**  2. Коэффициент застройки не подлежит установлению.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  3. Минимальный отступ от границ земельного участка до:  - хозяйственных построек – 1 м;  - стволов высокорослых деревьев – 4 м, стволов среднерослых деревьев – 2 м, кустарника – 1 м.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**  4. Предельное количество надземных этажей – 1, с возможным строительством мансардного этажа  Высота от уровня земли до верха плоской кровли – 6,6 м, до конька скатной кровли – 10,6 м. |
| 13.2 | Ведение садоводства | Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с [кодом 2.1](#sub_1021), хозяйственных построек и гаражей. | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  1. Минимальная площадь участков – 100 м2.  Максимальная площадь участков – 1200 м2.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**  2. Коэффициент застройки не подлежит установлению.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  3. Минимальный отступ от границ земельного участка до:  - стен жилого дома (строения) – не менее 3 м;  - постройки для содержания скота и птицы, дворовых туалетов, помойных ям, выгребов, септиков – не менее 4 м;  - стволов высокорослых деревьев – 4 м, стволов среднерослых деревьев – 2 м, кустарника – 1 м;  - других построек (сарая, бани, гаража) – 1 м.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**  4. Предельное количество надземных этажей – 3, включая мансардный этаж. Высота от уровня земли до верха плоской кровли – 9,6 м, до конька скатной кровли – 13,6 м.  Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха односкатной не более 4,0 м; до конька скатной кровли – не более 7,0 м.  Для неутилизируемых отходов (стекло, металл, полиэтилен и др.) на территории общего пользования должны быть предусмотрены площадки для мусоросборников, которые размещаются на расстоянии не менее 20 и не более 100 м от границ индивидуальных участков. |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 12.0.1 - 12.0.2](#sub_11201) | Предельные параметры не подлежат установлению. |
| Условно разрешенные | 3.1 | Коммунальное обслуживание | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.1.1-3.1.2](#sub_1311) | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  1. Предельные размеры земельных участков не подлежат установлению.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**  2. Минимальный процент застройки- 20%.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  3. Минимальный отступ от границ земельных участков не подлежит установлению. В кварталах с существующей застройкой минимальный отступ от границ земельных участков допускается принимать с учетом требований санитарных норм, технических регламентов, сводов правил, нормативов градостроительного проектирования.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**  4. Предельное количество этажей нелинейных объектов – 1. |
| 4.4 | Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м. | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  1. Предельные размеры земельных участков не подлежат установлению.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**  2. Минимальный процент застройки- 20%.  В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30 % при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм.  Максимальный процент застройки 80%.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  3. Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 метра.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**  4. Предельная высота – 8 метров. |
| Вспомогательные | 9.1 | Охрана природных территорий | Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  Ширина основных пешеходных дорог и аллей 6- 9 м.  Ширина второстепенных пешеходных дорог и аллей 3- 4,5 м  Ширина велосипедной дорожки 1,5-2,25 м.  Автостоянки допускается размещать у границ зон отдыха, лесопарков в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования муниципального образования городского округа Тейково.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**  **-** не подлежит установлению.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  **-** не подлежит установлению.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**  **-** не подлежит установлению. |

**Статья 36. О - общественно-деловые зоны**

Общественно-деловые зоны предназначены для преимущественного размещения объектов здравоохранения, культуры, просвещения, связи, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности, а также учреждений среднего профессионального и высшего образования, научно-исследовательских, административных учреждений, культовых объектов, центров деловой, финансовой и общественной активности, стоянок автомобильного транспорта и иных зданий и сооружений общегородского и районного значения.

В перечень объектов недвижимости, разрешенных к размещению в общественно-деловых зонах включаются жилые дома, гостиницы, подземные или многоэтажные гаражи. В общественно-деловых зонах могут размещаться производственные предприятия, осуществляющие обслуживание населения, площадью в соответствии с требованиями действующих санитарных и градостроительных нормативов, встроенные или занимающие часть здания без производственной территории и экологически безопасные.

36.1. **О1 –Зона делового, общественного и социального назначения**

*Таблица 6.*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Отношение к главной функции** | **Код** | **Виды разрешенного использования территории** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** | **Предельные параметры** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** |
| Основные | 2.1.1 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный);  обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  1. Нормативный размер земельного участка многоквартирного жилого дома рассчитывается по формуле , где  S – общая площадь жилых помещений многоквартирного жилого дома, м2  Узд – удельный показатель земельной доли для зданий различной этажности не менее 0,92.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**  2. Максимальный коэффициент застройки – 0,4; максимальный коэффициент плотности застройки – 0,8.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  3. Отступ от красной линии:  - в существующей застройке – в соответствии со сложившейся линией застройки,  -в новой застройке – от 6 м.  Жилые здания с квартирами в первых этажах следует располагать, как правило, с отступом от красных линий.  По красной линии допускается размещать жилые здания с встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения.  Минимальное расстояние от границ земельного участка до строений, а также между строениями:  - между фронтальной границей участка и основным строением – в соответствии со сложившейся линией застройки,  -от границ участка до основного строения – 1 м,  - от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений в соответствии с требованиями СП и СанПиН.  *Примечание:* В условиях реконструкции и в других сложных градостроительных условиях указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции и освещенности и обеспечении непросматриваемости жилых помещений из окна в окно.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**  4. Предельное количество надземных этажей – 4, включая мансардный этаж.  **Требования к архитектурно-**  **градостроительному облику:**  устанавливаются ст. 18.1 Настоящих Правил.  Территория земельного участка должна быть благоустроена. |
| 2.5 | Среднеэтажная жилая застройка | Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей;  благоустройство и озеленение;  размещение подземных гаражей и автостоянок;  обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха;  размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  1. Нормативный размер земельного участка многоквартирного жилого дома рассчитывается по формуле , где  S – общая площадь жилых помещений многоквартирного жилого дома, м2  Узд – удельный показатель земельной доли на 1 м2 общей площади жилых помещений не менее 0,92.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**  2. Максимальный коэффициент застройки – 60%.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  3. Отступ от границ земельного участка до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 1 м.  Расстояния (бытовые разрывы) между жилыми зданиями, жилыми и общественными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 и СП 52.13330.2016. При этом расстояния должны быть:  - между длинными сторонами жилых зданий высотой 5 и более этажей – по расчету, но не менее 30 м;  - между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат – не менее 10 м.  *Примечание:* В условиях реконструкции и в других сложных градостроительных условиях указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции и освещенности и обеспечении непросматриваемости жилых помещений из окна в окно.  Минимальные расстояния от окон жилых и общественных зданий:  - до хозяйственных площадок не менее 20 м;  - до площадок для выгула собак не менее 40 м.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**  4. Предельное количество надземных этажей – 8.  **Требования к архитектурно-**  **градостроительному облику:**  устанавливаются ст. 18.1 Настоящих Правил.  Территория земельного участка должна быть благоустроена. |
| 2.6 | Многоэтажная жилая застройка  (высотная застройка) | Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше;  благоустройство и озеленение придомовых территорий;  обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  1. Нормативный размер земельного участка многоквартирного жилого дома рассчитывается по формуле , где  S – общая площадь жилых помещений многоквартирного жилого дома, м2  Узд – удельный показатель земельной доли на 1 м2 общей площади жилых помещений не менее 0,92.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**  2. Максимальный коэффициент застройки – 60%.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  3. Отступ от границ земельного участка до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 1 м.  Расстояния (бытовые разрывы) между жилыми зданиями, жилыми и общественными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 и СП 52.13330.2016. При этом расстояния должны быть:  - между длинными сторонами жилых зданий высотой 5 и более этажей – по расчету, но не менее 30 м;  - между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат – не менее 10 м.  *Примечание:* В условиях реконструкции и в других сложных градостроительных условиях указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции и освещенности и обеспечении непросматриваемости жилых помещений из окна в окно.  Минимальные расстояния от окон жилых и общественных зданий:  - до хозяйственных площадок не менее 20 м;  - до площадок для выгула собак не менее 40 м.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**  4. Предельное количество надземных этажей – 9 и более.  **Требования к архитектурно-**  **градостроительному облику:**  устанавливаются ст. 18.1 Настоящих Правил.  Территория земельного участка должна быть благоустроена. |
| 2.7 | Обслуживание жилой застройки | Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  1. Предельные размеры земельных участков не подлежат установлению.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**  2. Минимальный процент застройки - 20%.  В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30 % при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  3. Отступ от границ земельного участка до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 1 м.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**  4. Предельная высота зданий – не более 20 м.  **Требования к архитектурно-**  **градостроительному облику:**  устанавливаются ст. 18.1 Настоящих Правил.  Территория земельного участка должна быть благоустроена. Коэффициент благоустройства-100%. |
| 3.4 | Здравоохранение | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.4.1 - 3.4.2](#sub_10341) | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  1. Размер земельного участка определяется по таблице 5.1  СП 158.13330.2014  (в зависимости от профиля).  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**  2. Коэффициент застройки - 80%  В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30 % при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  3. Отступ от границ земельного участка до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 3 м.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**  4. Предельная высота зданий для данной территориальной зоны устанавливается не более 15 м.  **Требования к архитектурно-**  **градостроительному облику:**  устанавливаются ст. 18.1 Настоящих Правил.  Территория земельного участка должна быть благоустроена. |
| 3.5 | Образование и просвещение | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.5.1 - 3.5.2](#sub_10351) | 1. Предельные размеры земельных участков - не подлежат установлению.  2. Процент застройки – не подлежит установлению.  3. Отступ от границ земельного участка до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 3 м.  4. Предельное количество надземных этажей не подлежит установлению.  **Требования к архитектурно-**  **градостроительному облику:**  устанавливаются ст. 18.1 Настоящих Правил. |
| 3.6 | Культурное развитие | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения объектов культуры. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.6.1-3.6.3](#sub_1361) |
| 3.8 | Общественное управление | Размещение зданий, предназначенных для размещения органов и организаций общественного управления. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.8.1-3.8.2](#sub_1381) | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  1. Предельные размеры земельных участков не подлежат установлению.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**  2. Минимальный процент застройки- 20%.  В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30 % при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  3. Отступ от границ земельного участка до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 3 м.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**  4. Предельная высота зданий – не более 20 м.  **Требования к архитектурно-**  **градостроительному облику:**  устанавливаются ст. 18.1 Настоящих Правил.  Территория земельного участка должна быть благоустроена. Коэффициент благоустройства-100%. |
| 4.0 | Предпринимательство | Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1 - 4.10 |
| 3.7.1 | Осуществление религиозных обрядов | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги) | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  1. Размер земельного участка определяется из расчета 7,5 м2 на 1 место в храме.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**  2. Коэффициент застройки не подлежит установлению.  В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30 % при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  3. Минимальный отступ от границ земельных участков - 3 м. В кварталах с существующей застройкой  минимальный отступ от границ земельных участков допускается  принимать по сложившимся зданиям с учетом  требований санитарных норм и правил, технических  регламентов, сводов правил, нормативов  градостроительного проектирования.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**  4. Предельная высота не подлежит установлению.  **Требования к архитектурно-**  **градостроительному облику:**  устанавливаются ст. 18.1 Настоящих Правил.  Территория земельного участка должна быть благоустроена. |
| 3.7.2 | Религиозное управление и образование | Размещение зданий, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, дома священнослужителей, воскресные и религиозные школы, семинарии, духовные училища) |
| 5.1.1 | Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий | Размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест (стадионов, дворцов спорта, ледовых дворцов, ипподромов) | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  1. Размер земельного участка для размещения плоскостных спортивных сооружений, спортивных и спортивно-тренажерных залов, помещений для физкультурно-оздоровительных занятий, бассейнов общего пользования, детско- юношеских спортивных школ, многофункциональных физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных баз и трасс для зимних видов спорта определяется заданием на проектирование.  Физкультурно-спортивные сооружения сети общего пользования следует объединять со спортивными объектами общеобразовательных и других образовательных организаций, организаций отдыха и культуры с возможным сокращением территории.  Доступность физкультурно-спортивных сооружений городского значения не должна превышать 30 мин.  Долю физкультурно-спортивных сооружений, размещаемых в жилом районе, следует принимать от общей нормы, %: территории – 35, спортивные залы – 50, бассейны – 45.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**  2. Коэффициент застройки: многофункциональной зоны – не более 0,1; специализированной зоны – не более 0,8. Коэффициент плотности застройки: многофункциональной зоны - не более 3,0; специализированной зоны не более 2,4.  В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30 % при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  3. Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 метра.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**  4. Предельное количество этажей – 2.  **Требования к архитектурно-**  **градостроительному облику:**  устанавливаются ст. 18.1 Настоящих Правил.  Территория земельного участка должна быть благоустроена. |
| 5.1.2 | Обеспечение занятий спортом в помещениях | Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях |
| 5.1.3 | Площадки для занятий спортом | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) | Предельные параметры не подлежат установлению |
| 5.1.4 | Оборудованные площадки для занятий спортом | Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища) |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | Предельные параметры не подлежат установлению |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 12.0.1 - 12.0.2](#sub_11201) | Предельные параметры не подлежат установлению |
| Условно разрешенные | 2.1 | Для индивидуального жилищного строительства | Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости);  выращивание сельскохозяйственных культур;  размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  1. Минимальная площадь участков – 400 м2;  максимальная площадь участков – 2500 м2.  В случаях, когда размер земельного участка, предоставленного до вступления в силу настоящих Правил, меньше предельных минимальных норм, либо превышает предельные максимальные нормы, предусмотренные выше, то для данного земельного участка его размеры являются соответственно минимальными или максимальными предельными.  Ширину вновь предоставляемого участка для строительства индивидуального жилого дома принимать не менее 20,0м.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**  2. Максимальный коэффициент застройки – 60%; коэффициент озеленения земельного участка не менее 20%.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  3. Минимальный отступ от границ соседнего участка: до стены жилого дома – 3 м и в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», до хозяйственных построек (сарай, баня, гараж) - 1м. Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением: в проектируемой (новой) застройке не менее – 6м; от проездов не менее – 3м. Допускается сокращение минимального отступа от границ соседнего участка до стены жилого дома, а также блокировка жилых домов по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований и действующими градостроительными нормативами.. В кварталах с существующей застройкой индивидуальными жилыми домами минимальный отступ от границ земельных участков и красных линий допускается принимать по сложившимся зданиям с учетом требований санитарных норм и правил, технических регламентов, сводов правил, нормативов градостроительного проектирования.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**  4. Предельное количество надземных этажей – 3, включая мансардный этаж.  **Требования к архитектурно-**  **градостроительному облику:**  не устанавливаются.  **1. Отдельно-стоящие или встроенно-пристроенные**  **к жилому дому гаражи или открытые автостоянки; хозяйственные постройки; индивидуальные бани, сауны.**  Гаражи, хозяйственные постройки, бани располагаются в пределах границ земельного участка жилого дома.  Минимальное расстояние от границ соседнего участка до отдельно стоящего гаража, хозяйственных и прочих строений – 1 м, и в соответствии с санитарными правилами и нормами, противопожарными требованиями, в зависимости от степени огнестойкости.  Предельное количество этажей:  для гаража – 1;  для прочих строений – 2.  Размещение хозяйственных построек по линии застройки запрещается.  Допускается блокировка гаражей и хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев в соответствии с действующими градостроительными нормативами.  Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха односкатной не более 4,0 м; до конька скатной кровли – не более 7,0 м.  Запрещается строительство гаражей для грузового транспорта, кроме автотранспорта грузоподъемностью до 1,5 тонн.  Строительство бань, саун допускается при условии канализования стоков.  **2. Строения для содержания мелкого домашнего скота, птиц.**  Расстояние от границы соседнего участка до постройки для содержания скота и птицы не менее 10м.  Состав и площади построек для содержания скота и птицы принимаются с учетом санитарно-гигиенических и зооветеринарных требований.  Допускается пристраивать к усадебным домам помещения для скота и птицы с изоляцией от жилых комнат подсобными помещениями.  **3. Сады, огороды,**  **теплицы, оранжереи.**  Расстояние от границы соседнего участка до теплицы, оранжереи не менее 1м.  Минимальное расстояние от границ участка до:  -стволов высокорослых деревьев – 4 м  -среднерослых – 2 м  -кустарника – 1 м.  **4. Встроенные учреждения и предприятия с использованием индивидуальной формы деятельности (детский сад, магазин, кафе и пр.) в соответствии с СП 54.13330.2011 и СП 30-102-99.**  Общая площадь встроенных учреждений не должна превышать 150 кв.м.  Не допускается устройство встроенных предприятий, вредных для здоровья населения (ренгеноустановок, магазинов стройматериалов, москательно-химических и т.д.).  Мастерские по ремонту автомобилей, бытовой техники, а также помещения ритуальных услуг, встроенные в жилые дома, следует размещать на окраине города. |
|  | 2.3 | Блокированная жилая застройка | Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);  разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  1. Минимальная площадь участков – 400 м2;  максимальная площадь участков – 2500 м2.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**  2. Максимальный коэффициент застройки – 60%.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  3. Отступ от красной линии:  - в существующей застройке – в соответствии со сложившейся линией застройки,  -в новой застройке – от 6 м.  Минимальное расстояние от границ земельного участка до строений, а также между строениями:  - между фронтальной границей участка и основным строением – в соответствии со сложившейся линией застройки,  -от границ участка до основного строения – 3 м,  - от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений в соответствии с требованиями СП и СанПиН.  *Примечание:* В условиях реконструкции и в других сложных градостроительных условиях указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции и освещенности и обеспечении непросматриваемости жилых помещений из окна в окно.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**  4. Предельное количество надземных этажей – 3.  **Требования к архитектурно-**  **градостроительному облику:**  не устанавливаются. |
| Вспомогательные | 3.1 | Коммунальное обслуживание | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.1.1-3.1.2](#sub_1311) | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  1. Предельные размеры земельных участков не подлежат установлению.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**  2. Минимальный процент застройки- 20%.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  3. Минимальный отступ от границ земельных участков не подлежит установлению. В кварталах с существующей застройкой минимальный отступ от границ земельных участков допускается принимать с учетом требований санитарных норм, технических регламентов, сводов правил, нормативов градостроительного проектирования.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**  4. Предельное количество этажей нелинейных объектов – 1.  **Требования к архитектурно-**  **градостроительному облику:**  устанавливаются ст. 18.1 Настоящих Правил. |
| 3.2 | Социальное обслуживание | Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.2.1 - 3.2.4](#sub_1321) | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  1. Предельные размеры земельных участков не подлежат установлению.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**  2. Минимальный процент застройки- 20%.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  3. Отступ от границ земельного участка до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 3 м.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**  4. Предельное количество надземных этажей не подлежит установлению.  **Требования к архитектурно-**  **градостроительному облику:**  устанавливаются ст. 18.1 Настоящих Правил. |
| 3.3 | Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  1. Размер земельного участка для объектов бытового обслуживания, в том числе непосредственного обслуживания населения при мощности объекта, га/10 рабочих мест:  - 10 - 50 рабочих мест – 0,1-0,2;  - 50 - 150 рабочих мест – 0,05-0,08.  Предприятия по стирке белья (прачечные), химчистки – 0,1-0,2 га на объект.  Банно-оздоровительный комплекс, баня, сауна – 0,2-0,4 га на объект.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**  2. Минимальный процент застройки- 20%.  В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30 % при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  3. Отступ от границ земельного участка до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 3 м.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**  **-** не подлежит установлению.  **Требования к архитектурно-**  **градостроительному облику:**  устанавливаются ст. 18.1 Настоящих Правил. |
| 3.9 | Обеспечение научной деятельности | Размещение зданий и сооружений для обеспечения научной деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.9.1 - 3.9.3](#sub_10391) | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  1. Предельные размеры земельных участков не подлежат установлению.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**  2. Минимальный процент застройки- 20%.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  3. Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 метра.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**  4. Предельная высотность - не подлежит установлению.  **Требования к архитектурно-**  **градостроительному облику:**  устанавливаются ст. 18.1 Настоящих Правил. |
| 3.10.1 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных | Предельные параметры не подлежат установлению. |

36.2. **СП1 –Зона спортивного назначения**

*Таблица 7.*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Отношение к главной функции** | **Код** | **Виды разрешенного использования территории** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** | **Предельные параметры** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** |
| Основные | 5.1 | Спорт | Размещение зданий и сооружений для занятия спортом | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  1. Размер земельного участка для размещения плоскостных спортивных сооружений, спортивных и спортивно-тренажерных залов, помещений для физкультурно-оздоровительных занятий, бассейнов общего пользования, детско- юношеских спортивных школ, многофункциональных физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных баз и трасс для зимних видов спорта определяется заданием на проектирование.  Физкультурно-спортивные сооружения сети общего пользования следует объединять со спортивными объектами общеобразовательных и других образовательных организаций, организаций отдыха и культуры с возможным сокращением территории.  Доступность физкультурно-спортивных сооружений городского значения не должна превышать 30 мин.  Долю физкультурно-спортивных сооружений, размещаемых в жилом районе, следует принимать от общей нормы, %: территории – 35, спортивные залы – 50, бассейны – 45.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**  2. Коэффициент застройки: многофункциональной зоны – не более 0,1; специализированной зоны – не более 0,8. Коэффициент плотности застройки: многофункциональной зоны - не более 3,0; специализированной зоны не более 2,4.  В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30 % при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  3. Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 метра.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**  4. Предельное количество этажей – 2.  Территория земельного участка должна быть благоустроена. |
| 5.1.1 | Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий | Размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест (стадионов, дворцов спорта, ледовых дворцов, ипподромов) |
| 5.1.2 | Обеспечение занятий спортом в помещениях | Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях |
| 5.1.3 | Площадки для занятий спортом | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) | Предельные параметры не подлежат установлению |
| 5.1.4 | Оборудованные площадки для занятий спортом | Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища) |
| 5.1.5 | Водный спорт | Размещение спортивных сооружений для занятия водными видами спорта (причалы и сооружения, необходимые для организации водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря) | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  1. Размер земельного участка для размещения плоскостных спортивных сооружений, спортивных и спортивно-тренажерных залов, помещений для физкультурно-оздоровительных занятий, бассейнов общего пользования, детско- юношеских спортивных школ, многофункциональных физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных баз и трасс для зимних видов спорта определяется заданием на проектирование.  Физкультурно-спортивные сооружения сети общего пользования следует объединять со спортивными объектами общеобразовательных и других образовательных организаций, организаций отдыха и культуры с возможным сокращением территории.  Доступность физкультурно-спортивных сооружений городского значения не должна превышать 30 мин.  Долю физкультурно-спортивных сооружений, размещаемых в жилом районе, следует принимать от общей нормы, %: территории – 35, спортивные залы – 50, бассейны – 45.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**  2. Коэффициент застройки: многофункциональной зоны – не более 0,1; специализированной зоны – не более 0,8. Коэффициент плотности застройки: многофункциональной зоны - не более 3,0; специализированной зоны не более 2,4.  В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30 % при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  3. Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 метра.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**  4. Предельное количество этажей – 2.  Территория земельного участка должна быть благоустроена. |
| 5.1.6 | Авиационный спорт | Размещение спортивных сооружений для занятия авиационными видами спорта (ангары, взлетно-посадочные площадки и иные сооружения, необходимые для организации авиационных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря) |
| 5.1.7 | Спортивные базы | Размещение спортивных баз и лагерей, в которых осуществляется спортивная подготовка длительно проживающих в них лиц |
| Условно разрешенные | 6.9.1 | Складские площадки | Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  1. Размер земельных участков для размещения общетоварных складов, м2/1000 чел.:  - продовольственных товаров – 310 (для одноэтажных складов), 210 (для многоэтажных складов);  - непродовольственных товаров – 740 (для одноэтажных складов), 490 (для многоэтажных складов).  *Примечание:* При размещении общетоварных складов в составе специализированных групп размеры земельных участков рекомендуется сокращать до 30 %.  Размер земельных участков для размещения специализированных складов, м2/1000 чел.:  - холодильники распределительные – 190 (для одноэтажных складов), 70 (для многоэтажных складов);  - фрукто-, овоще-, картофелехранилища – 1300 (для одноэтажных складов), 610 (для многоэтажных складов).  *Примечание:* Вместимость хранилищ картофеля и фруктов и размеры земельных участков для хранилищ в городском округе следует уменьшать за счет организации внегородского хранения.  Размер земельных участков для размещения складов твердого топлива и строительных материалов, м2/1000 чел.:  - твердого топлива с преимущественным использованием угля, дров – 300;  - строительных материалов – 300.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**  2. Коэффициент застройки - 80%.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  3. Минимальный отступ от границ земельного участка – 1м.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**  4. Предельная высотность - не подлежит установлению. Средняя высота этажа – 6м.  Территория земельного участка должна быть благоустроена. |
|  | 2.7.1 | Хранение автотранспорта | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  1. Размер земельного участка для гаражей, хозяйственных построек:  - для размещения гаража, гаража-стоянки минимальный размер земельного участка 18 кв.м., максимальный размер земельного участка 30 кв.м.;  - для размещения хозяйственного блока, хозяйственной постройки минимальный размер земельного участка 6 кв.м.,  максимальный размер земельного участка 18 кв.м.  Параметры мест для хранения автомобилей, в том числе габариты машино-места:  Минимально допустимые размеры машино-места 5,3 × 2,5 м.  Максимально допустимые размеры машино-места 6,2 × 3,6 м.  Габариты машино-места для инвалидов, пользующихся креслами-колясками, следует принимать (с учетом минимально допустимых зазоров безопасности) – не менее 6,0 × 3,6 м  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**  2. Коэффициент застройки не подлежит установлению.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  3. Расстояние от границ участка до хозяйственных и прочих строений – 1 м, открытой автостоянки – 1 м, отдельно стоящего гаража – 1 м. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных участках по взаимному согласию собственников.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**  4. Предельное количество этажей – 1.  Территория земельного участка должна быть благоустроена. |
|  | 4.1 | Деловое управление | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  1. Размер земельного участка определяется по заданию на проектирование. Размер земельного участка для отделения сбербанка 0,05 га – при 3-операционных местах;  0,4 га – при 20-операционных местах. Возможно встроенно-пристроенное.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**  2. Минимальный процент застройки- 20%.  В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30 % при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  3. Отступ от границ земельного участка до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 3 м.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**  4. Предельная высота зданий – не более 20 м.  Территория земельного участка должна быть благоустроена. |
|  | 4.4 | Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м. | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  1. Предельные размеры земельных участков не подлежат установлению.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**  2. Минимальный процент застройки- 20%.  В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30 % при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  3. Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 метра.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**  **-** не подлежит установлению.  Территория земельного участка должна быть благоустроена. |
| Вспомогательные | 4.6 | Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  1. Размер земельного участка для размещения объекта общественного питания при вместимости, га / 100 мест:  - до 50 мест – 0,2 - 0,25;  - 50-150 мест – 0,15 - 0,2; - более 150 мест – 0,1.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**  2. Минимальный процент застройки- 20%.  В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30 % при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  3. Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 метра.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**  4. Предельная высота – 8 метров. |

**Статья 37. П – зоны производственно-коммунальных объектов**

Производственные и коммунальные зоны - участки территории города, используемые и предназначенные для размещения промышленных районов и узлов, самостоятельных складских зон, транспортных узлов и отдельных объектов указанных назначений, сооружений энергетики, связи и инженерного обеспечения, транспортных предприятий, коммунальных и складских объектов и объектов инженерной и транспортной инфраструктур, обеспечивающих их функционирование, сохраняемые на перспективу Генеральным планом города, оказывающих или не оказывающих вредное воздействия на окружающую среду, не требующих или требующих устройства санитарно-защитных зон от 50 м до 300 м.

Запрещается:

— размещение новых предприятий I—II классов вредности;

— размещение, реконструкция и перепрофилирование существующих предприятий с повышением их класса вредности или отдельных производств;

— строительство и расширение жилья, детских учреждений, зданий и объектов здравоохранения.

Промышленные предприятия, размещение и эксплуатация которых не соответствует градостроительным регламентам, документам территориального планирования и документации по планировке территории, в перспективе должны быть вынесены за пределы городской черты, либо в соответствующие зоны. Предприятия, воздействие которых на окружающую среду превышает предельно допустимые нормы, а их вынос не предусмотрен Генпланом города, обязаны предпринимать меры по снижению вредного воздействия до уровня допустимых норм.

Производственные зоны предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, обеспечивающих их функционирование, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов.

Благоустройство территории производственной и санитарно-защитной зон осуществляется за счет собственников производственных объектов.

37.1**. П1 –Зона производственного использования**

*Таблица 8.*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Отношение к главной функции** | **Код** | **Виды разрешенного использования территории** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** | **Предельные параметры** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** |
| Основные | 6.0 | Производственная деятельность | Размещение объектов капитального строительства в целях добычи полезных ископаемых, их переработки, изготовления вещей промышленным способом | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  1. Предельные размеры земельных участков не подлежат установлению.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**  2. Коэффициент застройки - 80%.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  3. Минимальный отступ от границ земельного участка – 1м.  Допускается совмещение минимальных отступов от границ смежных земельных участков (минимальный отступ принимается равным 0 м.) при одновременном соблюдении нижеперечисленных условий:  1) Смежные земельные участки должны находиться в праве собственности или аренды у одного лица;  2) Смежные земельные участки должны иметь одинаковое разрешенное использование;  3) При застройке должны соблюдаться требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**  4. Предельная высотность - не подлежит установлению. Средняя высота этажа – 6м.  Территория земельного участка должна быть благоустроена. |
| 6.3 | Легкая промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфоро-фаянсовой, электронной промышленности |
| 6.4 | Пищевая промышленность | Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий |
| 6.6 | Строительная промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции |
| 6.11 | Целлюлозно-бумажная промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для целлюлозно-бумажного производства, производства целлюлозы, древесной массы, бумаги, картона и изделий из них, издательской и полиграфической деятельности, тиражирования записанных носителей информации |
| 6.7 | Энергетика | Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 3.1](#sub_1031) |
| 6.8 | Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с [кодами 3.1.1](#sub_1311), [3.2.3](#sub_1323) |
| 6.9 | Склады | Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов |
| 6.9.1 | Складские площадки | Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе |
| 2.7.1 | Хранение автотранспорта | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  1. Размер земельного участка для гаражей, хозяйственных построек:  - для размещения гаража, гаража-стоянки минимальный размер земельного участка 18 кв.м., максимальный размер земельного участка 30 кв.м.;  - для размещения хозяйственного блока, хозяйственной постройки минимальный размер земельного участка 6 кв.м.,  максимальный размер земельного участка 18 кв.м.  Параметры мест для хранения автомобилей, в том числе габариты машино-места:  Минимально допустимые размеры машино-места 5,3 × 2,5 м.  Максимально допустимые размеры машино-места 6,2 × 3,6 м.  Габариты машино-места для инвалидов, пользующихся креслами-колясками, следует принимать (с учетом минимально допустимых зазоров безопасности) – не менее 6,0 × 3,6 м  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**  2. Коэффициент застройки не подлежит установлению.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  3. Расстояние от границ участка до хозяйственных и прочих строений – 1 м, открытой автостоянки – 1 м, отдельно стоящего гаража – 1 м. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных участках по взаимному согласию собственников.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**  4. Предельное количество этажей – 1.  Территория земельного участка должна быть благоустроена. |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.1.1-3.1.2](#sub_1311) | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  1. Предельные размеры земельных участков не подлежат установлению.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**  2. Минимальный процент застройки- 20%.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  3. Минимальный отступ от границ земельных участков не подлежит установлению. В кварталах с существующей застройкой минимальный отступ от границ земельных участков допускается принимать с учетом требований санитарных норм, технических регламентов, сводов правил, нормативов градостроительного проектирования.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**  4. Предельное количество этажей нелинейных объектов – 1.  Территория земельного участка должна быть благоустроена. |
| 3.5 | Образование и просвещение | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.5.1 - 3.5.2 | 1. Предельные размеры земельных участков - не подлежат установлению.  2. Процент застройки – не подлежит установлению.  3. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не менее 3 м.  Допускается совмещение минимальных отступов от границ смежных земельных участков (минимальный отступ принимается равным 0 м.) при одновременном соблюдении нижеперечисленных условий:  1) Смежные земельные участки должны находиться в праве собственности или аренды у одного лица;  2) Смежные земельные участки должны иметь одинаковое разрешенное использование;  3) При застройке должны соблюдаться требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов.  4. Предельное количество надземных этажей не подлежит установлению |
| 3.6 | Культурное развитие | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения объектов культуры. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.6.1 - 3.6.3 |
| 3.10.1 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных | Предельные параметры не подлежат установлению.  Размещение объектов капитального строительства в соответствии с требованиями технических регламентов, сводов правил, нормативов градостроительного проектирования. |
| 3.10.2 | Приюты для животных | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг в стационаре;  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, оказания услуг по содержанию и лечению бездомных животных;  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для организации гостиниц для животных |
| 4.0 | Предпринимательство | Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1 - 4.10 | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  1. Предельные размеры земельных участков не подлежат установлению.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**  2. Минимальный процент застройки- 20%.  В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30 % при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  3. Отступ от границ земельного участка до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 3 м.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**  4. Предельная высота зданий – не более 20 м.  Территория земельного участка должна быть благоустроена. Коэффициент благоустройства-100%. |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 12.0.1 - 12.0.2](#sub_11201) | Предельные параметры не подлежат установлению. |
| Условно разрешенные | 4.3 | Рынки | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м;  размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  1. Размер земельного участка 7-14 м2 на 1 м2 торговой площади в зависимости от вместимости:  до 600 м2 торговой площади – 14;  свыше 3000 м2 торговой площади – 7.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**  2. Минимальный процент застройки- 20%.  В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30 % при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  3. Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 метра.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**  4. Высота не более 20 м.  Территория земельного участка должна быть благоустроена. |
| Вспомогательные | 4.6 | Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  1. Размер земельного участка для размещения объекта общественного питания при вместимости, га / 100 мест:  - до 50 мест – 0,2 - 0,25;  - 50-150 мест – 0,15 - 0,2; - более 150 мест – 0,1.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**  2. Минимальный процент застройки- 20%.  В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30 % при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  3. Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 метра.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**  4. Предельная высота – 8 метров. |

37.2. **П2** –**Зона коммунально-складских предприятий**

*Таблица 9.*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Отношение к главной функции** | **Код** | **Виды разрешенного использования территории** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** | **Предельные параметры** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** |
| Основные | 2.7.1 | Хранение автотранспорта | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  1. Размер земельного участка для гаражей, хозяйственных построек:  - для размещения гаража, гаража-стоянки минимальный размер земельного участка 18 кв.м., максимальный размер земельного участка 30 кв.м.;  - для размещения хозяйственного блока, хозяйственной постройки минимальный размер земельного участка 6 кв.м.,  максимальный размер земельного участка 18 кв.м.  Параметры мест для хранения автомобилей, в том числе габариты машино-места:  Минимально допустимые размеры машино-места 5,3 × 2,5 м.  Максимально допустимые размеры машино-места 6,2 × 3,6 м.  Габариты машино-места для инвалидов, пользующихся креслами-колясками, следует принимать (с учетом минимально допустимых зазоров безопасности) – не менее 6,0 × 3,6 м  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**  2. Коэффициент застройки не подлежит установлению.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  3. Расстояние от границ участка до хозяйственных и прочих строений – 1 м, открытой автостоянки – 1 м, отдельно стоящего гаража – 1 м. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных участках по взаимному согласию собственников.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**  4. Предельное количество этажей – 1.  Территория земельного участка должна быть благоустроена. |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.1.1-3.1.2](#sub_1311) | 1. Предельные размеры земельных участков не подлежат установлению.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**  2. Минимальный процент застройки- 20%.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  3. Минимальный отступ от границ земельных участков не подлежит установлению. В кварталах с существующей застройкой минимальный отступ от границ земельных участков допускается принимать с учетом требований санитарных норм, технических регламентов, сводов правил, нормативов градостроительного проектирования.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**  4. Предельное количество этажей нелинейных объектов – 1.  Территория земельного участка должна быть благоустроена. |
| 4.6 | Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  1. Размер земельного участка для размещения объекта общественного питания при вместимости, га / 100 мест:  - до 50 мест – 0,2 - 0,25;  - 50-150 мест – 0,15 - 0,2; - более 150 мест – 0,1.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**  2. Минимальный процент застройки- 20%.  В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30 % при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  3. Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 метра.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**  4. Предельная высота – 8 метров.  Территория земельного участка должна быть благоустроена. |
| 4.9 | Служебные гаражи | Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 3.0](#sub_1030), [4.0](#sub_1040), а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  1. Площадь земельного участка – не подлежит установлению.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**  2. Коэффициент застройки не подлежит установлению.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  3. Минимальный отступ от границ земельного участка – допускается размещение по границе участка.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**  4. Предельное количество этажей для гаража – 1. Предельная высота от уровня земли до конька скатной кровли – 7 м.  Запрещается строительство гаражей для грузового транспорта кроме автотранспорта грузоподъёмностью до 1,5т.  Территория земельного участка должна быть благоустроена. |
| 4.9.1 | Объекты дорожного сервиса | Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 4.9.1.1 - 4.9.1.4](#sub_14911) | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  1. Размер земельного участка для мойки 0,05 га.  Размер земельного участка для станции техобслуживания (из расчета один пост на 200 легковых автомобилей):  - на 5 технологических постов – 0,5га;  - на 10 технологических постов – 1,0га;  - на 15 технологических постов – 1,5га;  - на 25 технологических постов – 2,0га.   Размер земельного участка для АЗС (из расчёта 1 колонка на 1200 легковых автомобилей):  - на 2 колонки- 0,1 га;  - на 5 колонок -0,2 га;  - на 7 колонок- 0,3 га.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**  2. Коэффициент застройки - не подлежит установлению.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  3. Минимальный отступ от границ земельного участка – 1м.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**  4. Предельная высотность - не подлежит установлению.  На территории АЗС при наличии в здании операторской или в отдельно стоящем здании магазина сопутствующих товаров и (или) кафе быстрого питания следует предусматривать размещение площадок для временной стоянки транспортных средств вместимостью не более 10 машино-мест с учетом требований НПБ 111-98\*.  Территория земельного участка должна быть благоустроена. |
| 4.10 | Выставочно-ярмарочная деятельность | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий) | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  1. Размер земельного участка определяется по заданию на проектирование.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**  2. Коэффициент застройки - 0,8.  Коэффициент плотности застройки - 2,4.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  3. Минимальный отступ от границ земельных участков не подлежит установлению.  В кварталах с существующей застройкой минимальный отступ от границ земельных участков допускается принимать с учетом требований санитарных норм, правил, технических регламентов, сводов правил, нормативов градостроительного проектирования.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**  4. Предельное количество этажей нелинейных объектов – 1.  Иные параметры в соответствии с требованиями технических регламентов, сводов правил, нормативов градостроительного проектирования. |
| 6.8 | Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с [кодами 3.1.1](#sub_1311), [3.2.3](#sub_1323) |
| 6.9 | Склады | Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  1. Размер земельных участков для размещения общетоварных складов, м2/1000 чел.:  - продовольственных товаров – 310 (для одноэтажных складов), 210 (для многоэтажных складов);  - непродовольственных товаров – 740 (для одноэтажных складов), 490 (для многоэтажных складов).  *Примечание:* При размещении общетоварных складов в составе специализированных групп размеры земельных участков рекомендуется сокращать до 30 %.  Размер земельных участков для размещения специализированных складов, м2/1000 чел.:  - холодильники распределительные – 190 (для одноэтажных складов), 70 (для многоэтажных складов);  - фрукто-, овоще-, картофелехранилища – 1300 (для одноэтажных складов), 610 (для многоэтажных складов).  *Примечание:* Вместимость хранилищ картофеля и фруктов и размеры земельных участков для хранилищ в городском округе следует уменьшать за счет организации внегородского хранения.  Размер земельных участков для размещения складов твердого топлива и строительных материалов, м2/1000 чел.:  - твердого топлива с преимущественным использованием угля, дров – 300;  - строительных материалов – 300.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**  2. Коэффициент застройки - 80%.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  3. Минимальный отступ от границ земельного участка – 1м.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**  4. Предельная высотность - не подлежит установлению. Средняя высота этажа – 6м.  Территория земельного участка должна быть благоустроена. |
| 6.9.1 | Складские площадки | Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе |
| 4.1 | Деловое управление | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  1. Размер земельного участка определяется по заданию на проектирование. Размер земельного участка для отделения сбербанка 0,05 га – при 3-операционных местах;  0,4 га – при 20-операционных местах. Возможно встроенно-пристроенное.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**  2. Минимальный процент застройки- 20%.  В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30 % при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  3. Отступ от границ земельного участка до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 3 м.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**  4. Предельная высота зданий – не более 20 м.  Территория земельного участка должна быть благоустроена. |
| 4.4 | Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м. | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  1. Предельные размеры земельных участков не подлежат установлению.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**  2. Минимальный процент застройки- 20%.  В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30 % при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  3. Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 метра.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**  **-** не подлежит установлению.  Территория земельного участка должна быть благоустроена. |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 12.0.1 - 12.0.2](#sub_11201) | Предельные параметры не подлежат установлению. |
| Условно разрешенные | 2.1 | Для индивидуального жилищного строительства | Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости);  выращивание сельскохозяйственных культур;  размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  1. Минимальная площадь участков – 400 м2;  максимальная площадь участков – 2500 м2.  В случаях, когда размер земельного участка, предоставленного до вступления в силу настоящих Правил, меньше предельных минимальных норм, либо превышает предельные максимальные нормы, предусмотренные выше, то для данного земельного участка его размеры являются соответственно минимальными или максимальными предельными.  Ширину вновь предоставляемого участка для строительства индивидуального жилого дома принимать не менее 20,0м.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**  2. Максимальный коэффициент застройки – 60%; коэффициент озеленения земельного участка не менее 20%.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  3. Минимальный отступ от границ соседнего участка: до стены жилого дома – 3 м и в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», до хозяйственных построек (сарай, баня, гараж) - 1м. Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением: в проектируемой (новой) застройке не менее – 6м; от проездов не менее – 3м. Допускается сокращение минимального отступа от границ соседнего участка до стены жилого дома, а также блокировка жилых домов по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований и действующими градостроительными нормативами. В кварталах с существующей застройкой индивидуальными жилыми домами минимальный отступ от границ земельных участков и красных линий допускается принимать по сложившимся зданиям с учетом требований санитарных норм и правил, технических регламентов, сводов правил, нормативов градостроительного проектирования.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**  4. Предельное количество надземных этажей – 3, включая мансардный этаж.  **1. Отдельно-стоящие или встроенно-пристроенные**  **к жилому дому гаражи или открытые автостоянки; хозяйственные постройки; индивидуальные бани, сауны.**  Гаражи, хозяйственные постройки, бани располагаются в пределах границ земельного участка жилого дома.  Минимальное расстояние от границ соседнего участка до отдельно стоящего гаража, хозяйственных и прочих строений – 1 м, и в соответствии с санитарными правилами и нормами, противопожарными требованиями, в зависимости от степени огнестойкости.  Предельное количество этажей:  для гаража – 1;  для прочих строений – 2.  Размещение хозяйственных построек по линии застройки запрещается.  Допускается блокировка гаражей и хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев в соответствии с действующими градостроительными нормативами.  Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха односкатной не более 4,0 м; до конька скатной кровли – не более 7,0 м.  Запрещается строительство гаражей для грузового транспорта, кроме автотранспорта грузоподъемностью до 1,5 тонн.  Строительство бань, саун допускается при условии канализования стоков.  **2. Строения для содержания мелкого домашнего скота, птиц.**  Расстояние от границы соседнего участка до постройки для содержания скота и птицы не менее 10м.  Состав и площади построек для содержания скота и птицы принимаются с учетом санитарно-гигиенических и зооветеринарных требований.  Допускается пристраивать к усадебным домам помещения для скота и птицы с изоляцией от жилых комнат подсобными помещениями.  **3. Сады, огороды,**  **теплицы, оранжереи.**  Расстояние от границы соседнего участка до теплицы, оранжереи не менее 1м.  Минимальное расстояние от границ участка до:  -стволов высокорослых деревьев – 4 м  -среднерослых – 2 м  -кустарника – 1 м.  **4. Встроенные учреждения и предприятия с использованием индивидуальной формы деятельности (детский сад, магазин, кафе и пр.) в соответствии с СП 54.13330.2011 и СП 30-102-99.**  Общая площадь встроенных учреждений не должна превышать 150 кв.м.  Не допускается устройство встроенных предприятий, вредных для здоровья населения (ренгеноустановок, магазинов стройматериалов, москательно-химических и т.д.).  Мастерские по ремонту автомобилей, бытовой техники, а также помещения ритуальных услуг, встроенные в жилые дома, следует размещать на окраине города. |
| 4.3 | Рынки | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м;  размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  1. Размер земельного участка 7-14 м2 на 1 м2 торговой площади в зависимости от вместимости:  до 600 м2 торговой площади – 14;  свыше 3000 м2 торговой площади – 7.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**  2. Минимальный процент застройки- 20%.  В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30 % при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  3. Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 метра.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**  4. Высота не более 20 м.  Территория земельного участка должна быть благоустроена. |
| Вспомогательные | 3.10.1 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных | Предельные параметры не подлежат установлению. |

37.3. **ПК1 –Зона предприятий II класса**

*Таблица 10.*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Отношение к главной функции** | **Код** | **Виды разрешенного использования территории** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** | **Предельные параметры** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** |
| Основные | 6.0 | Производственная деятельность | Размещение объектов капитального строительства в целях добычи полезных ископаемых, их переработки, изготовления вещей промышленным способом | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  1. Нормативный размер земельного участка производственного объекта принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки.  Территория, занимаемая площадками промышленных предприятий и других производственных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять, как правило, не менее 60% всей территории промышленной зоны.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**  2. Коэффициент застройки - 0,8.  Коэффициент плотности застройки - 2,4.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  3. Минимальный отступ от границ земельного участка – 6 метров.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**  4. Предельная высота зданий, строений и сооружений для данной территориальной зоны принимается не более 12 м, кроме опор линий электропередачи, труб котельных антенн и антенно-мачтовых сооружений сотовой, радиорелейной, спутниковой, телекоммуникационной и т.д. связи. Объекты размещаются по обоснованию.  Противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями производственных объектов должны обеспечивать нераспространение пожара на соседние здания, сооружения в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».  Площадь участков озеленения определяется из расчета:  - в границах производственных объектов размером до 5 га – 3 м2 на 1 работающего в наиболее многочисленной смене;  - для производственных объектов размером более 5 га – от 10 до 15 % площади производственной территории.  Приобъектные автостоянки должны размещаться на предзаводской территории кооперированно с городом.  Территория земельного участка должна быть благоустроена. |
| 6.3 | Легкая промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфоро-фаянсовой, электронной промышленности |
| 6.4 | Пищевая промышленность | Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий |
| 6.6 | Строительная промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции |
| 6.11 | Целлюлозно-бумажная промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для целлюлозно-бумажного производства, производства целлюлозы, древесной массы, бумаги, картона и изделий из них, издательской и полиграфической деятельности, тиражирования записанных носителей информации |
| 7.1 | Железнодорожный транспорт | Размещение объектов капитального строительства железнодорожного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 7.1.1 - 7.1.2](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1711) |
| 7.1.1 | Железнодорожные пути | Размещение железнодорожных путей |
| 7.1.2 | Обслуживание железнодорожных перевозок | Размещение зданий и сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов и станций, а также устройств и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта; размещение погрузочно-разгрузочных площадок, прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок) и иных объектов при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами |
| 6.7 | Энергетика | Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 3.1](#sub_1031) | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  1. Размер земельного участка определяется по заданию на проектирование.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**  2. Коэффициент застройки - 0,8.  Коэффициент плотности застройки - 2,4.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  3. Минимальный отступ от границ земельных участков не подлежит установлению.  В кварталах с существующей застройкой минимальный отступ от границ земельных участков допускается принимать с учетом требований санитарных норм, правил, технических регламентов, сводов правил, нормативов градостроительного проектирования.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**  4. Предельное количество этажей нелинейных объектов – 1.  Иные параметры в соответствии с требованиями технических регламентов, сводов правил, нормативов градостроительного проектирования.  Территория земельного участка должна быть благоустроена. |
| 6.8 | Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с [кодами 3.1.1](#sub_1311), [3.2.3](#sub_1323) |
| 6.9 | Склады | Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  1. Размер земельных участков для размещения общетоварных складов, м2/1000 чел.:  - продовольственных товаров – 310 (для одноэтажных складов), 210 (для многоэтажных складов);  - непродовольственных товаров – 740 (для одноэтажных складов), 490 (для многоэтажных складов).  *Примечание:* При размещении общетоварных складов в составе специализированных групп размеры земельных участков рекомендуется сокращать до 30 %.  Размер земельных участков для размещения специализированных складов, м2/1000 чел.:  - холодильники распределительные – 190 (для одноэтажных складов), 70 (для многоэтажных складов);  - фрукто-, овоще-, картофелехранилища – 1300 (для одноэтажных складов), 610 (для многоэтажных складов).  *Примечание:* Вместимость хранилищ картофеля и фруктов и размеры земельных участков для хранилищ в городском округе следует уменьшать за счет организации внегородского хранения.  Размер земельных участков для размещения складов твердого топлива и строительных материалов, м2/1000 чел.:  - твердого топлива с преимущественным использованием угля, дров – 300;  - строительных материалов – 300.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**  2. Коэффициент застройки - 80%.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  3. Минимальный отступ от границ земельного участка – 1м.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**  4. Предельная высотность - не подлежит установлению. Средняя высота этажа – 6м.  Территория земельного участка должна быть благоустроена. |
| 6.9.1 | Складские площадки | Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе |
| Условно разрешенные | 2.7.1 | Хранение автотранспорта | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  1. Размер земельного участка для гаражей, хозяйственных построек:  - для размещения гаража, гаража-стоянки минимальный размер земельного участка 18 кв.м., максимальный размер земельного участка 30 кв.м.;  - для размещения хозяйственного блока, хозяйственной постройки минимальный размер земельного участка 6 кв.м.,  максимальный размер земельного участка 18 кв.м.  Параметры мест для хранения автомобилей, в том числе габариты машино-места:  Минимально допустимые размеры машино-места 5,3 × 2,5 м.  Максимально допустимые размеры машино-места 6,2 × 3,6 м.  Габариты машино-места для инвалидов, пользующихся креслами-колясками, следует принимать (с учетом минимально допустимых зазоров безопасности) – не менее 6,0 × 3,6 м  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**  2. Коэффициент застройки не подлежит установлению.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  3. Расстояние от границ участка до хозяйственных и прочих строений – 1 м, открытой автостоянки – 1 м, отдельно стоящего гаража – 1 м. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных участках по взаимному согласию собственников.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**  4. Предельное количество этажей – 1.  Территория земельного участка должна быть благоустроена. |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.1.1-3.1.2](#sub_1311) | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  1. Предельные размеры земельных участков не подлежат установлению.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**  2. Минимальный процент застройки- 20%.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  3. Минимальный отступ от границ земельных участков не подлежит установлению. В кварталах с существующей застройкой минимальный отступ от границ земельных участков допускается принимать с учетом требований санитарных норм, технических регламентов, сводов правил, нормативов градостроительного проектирования.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**  4. Предельное количество этажей нелинейных объектов – 1.  Территория земельного участка должна быть благоустроена. |
| 4.1 | Деловое управление | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  1. Размер земельного участка определяется по заданию на проектирование. Размер земельного участка для отделения сбербанка 0,05 га – при 3-операционных местах;  0,4 га – при 20-операционных местах. Возможно встроенно-пристроенное.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**  2. Минимальный процент застройки- 20%.  В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30 % при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  3. Отступ от границ земельного участка до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 3 м.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**  4. Предельная высота зданий – не более 20 м.  Территория земельного участка должна быть благоустроена. |
| 4.9 | Служебные гаражи | Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 3.0](#sub_1030), [4.0](#sub_1040), а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  1. Площадь земельного участка – не подлежит установлению.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**  2. Коэффициент застройки не подлежит установлению.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  3. Минимальный отступ от границ земельного участка – допускается размещение по границе участка.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**  4. Предельное количество этажей для гаража – 1. Предельная высота от уровня земли до конька скатной кровли – 7 м.  Запрещается строительство гаражей для грузового транспорта кроме автотранспорта грузоподъёмностью до 1,5т.  Территория земельного участка должна быть благоустроена. |
| 4.9.1 | Объекты дорожного сервиса | Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 4.9.1.1 - 4.9.1.4](#sub_14911) | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  1. Размер земельного участка для мойки 0,05 га.  Размер земельного участка для станции техобслуживания (из расчета один пост на 200 легковых автомобилей):  - на 5 технологических постов – 0,5га;  - на 10 технологических постов – 1,0га;  - на 15 технологических постов – 1,5га;  - на 25 технологических постов – 2,0га.   Размер земельного участка для АЗС (из расчёта 1 колонка на 1200 легковых автомобилей):  - на 2 колонки- 0,1 га;  - на 5 колонок -0,2 га;  - на 7 колонок- 0,3 га.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**  2. Коэффициент застройки - не подлежит установлению.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  3. Минимальный отступ от границ земельного участка – 1м.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**  4. Предельная высотность - не подлежит установлению.  На территории АЗС при наличии в здании операторской или в отдельно стоящем здании магазина сопутствующих товаров и (или) кафе быстрого питания следует предусматривать размещение площадок для временной стоянки транспортных средств вместимостью не более 10 машино-мест с учетом требований НПБ 111-98\*.  Территория земельного участка должна быть благоустроена. |
| Вспомогатель ные | 4.4 | Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м. | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  1. Размер земельных участков при площади торговых объектов, га на 100 м2 торговой площади:  до 250 м2 торговой площади – 0,08;  250 – 400 м2 торговой площади – 0,08 – 0,06.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**  2. Минимальный процент застройки- 20%.  В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30 % при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  3. Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 метра.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**  **-** не подлежит установлению. |
| 4.3 | Рынки | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м;  размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  1. Размер земельного участка 7-14 м2 на 1 м2 торговой площади в зависимости от вместимости:  до 600 м2 торговой площади – 14;  свыше 3000 м2 торговой площади – 7.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**  2. Минимальный процент застройки- 20%.  В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30 % при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  3. Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 метра.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**  4. Высота не более 20 м. |
| 4.6 | Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  1. Размер земельного участка для размещения объекта общественного питания при вместимости, га / 100 мест:  - до 50 мест – 0,2 - 0,25;  - 50-150 мест – 0,15 - 0,2; - более 150 мест – 0,1.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**  2. Минимальный процент застройки- 20%.  В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30 % при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  3. Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 метра.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**  4. Предельная высота – 8 метров. |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 12.0.1 - 12.0.2](#sub_11201) | Предельные параметры не подлежат установлению. |

**Статья 38. Р – зоны природно-рекреационного назначения**

Рекреационные зоны предназначены для организации мест отдыха населения и включают в себя парки, сады, городские леса, лесопарки, водные пространства.

В рекреационные зоны включаются также особо охраняемые природные территории.

38.1. **Р1** – **Лесопарковые и лесные зоны**

*Таблица 11.*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Отношение к главной функции** | **Код** | **Виды разрешенного использования территории** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** | **Предельные параметры** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** |
| Основные | 5.0 | Отдых (рекреация) | Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности;  создание и уход за городскими лесами, скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также обустройство мест отдыха в них.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 5.1 - 5.5](#sub_1051) | **Парк.**  **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  1. Размер земельного участка – 5-15 га.  2. Удельные размеры функциональных зон парка:  - зона культурно-просветительных мероприятий – 10-20 м2/посетителя;  - прогулочная зона – 200 м2/посетителя;  - физкультурно-оздоровительная зона – 75-200 м2/посетителя;  - зона массовых мероприятий – 30-40 м2/посетителя;  - зона отдыха детей – 80-170 м2/посетителя.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:** не подлежит установлению.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:** не подлежит установлению.  3. Минимальный отступ от границ земельного участка – допускается размещение по границе участка.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**  4. Высота зданий и сооружений не должна превышать 8 м, высота аттракционов не ограничивается.  Расстояние между границей территории жилой застройки и ближним краем паркового массива – не менее 30 м.  Стоянки транспортных средств посетителей парка  размещаются за пределами территории парка на расстоянии не более 400 м от входа.  Расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности - 20 мин на общественном транспорте или 1500 м пешеходной доступности.  **Сад.**  1. Размер земельного участка – 3-5 га.  2. Общая площадь застройки не должна превышать 5% территории сада.  3. Минимальный отступ от границ земельного участка – допускается размещение по границе участка.  4. Высота зданий и сооружений не должна превышать 8 м.  Расстояние от сада до автостоянок - не более 100 м.  Расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности - 15 мин на общественном транспорте или 1200 м пешеходной доступности.  **Бульвары, пешеходные аллеи.**  1. Ширина бульваров с одной продольной пешеходной аллеей:  - размещаемых по оси улиц – не менее 18 м;  - размещаемых с одной стороны улицы между проезжей частью и застройкой – не менее 10 м.  При ширине бульвара 18 - 25 м следует проектировать одну аллею шириной 3 - 6 м.  2. Соотношение элементов территории бульвара:  - зеленые насаждения, водоемы – 70-75% от общей площади;  - аллеи, дорожки, площадки – 25-30% от общей площади;  - здания и сооружения – 1-3% от общей площади.  3. Минимальный отступ от границ земельного участка – допускается размещение по границе участка.  4. Высота зданий и сооружений не должна превышать 6 м.  **Сквер.**  1. Размер земельного участка – 0,5-2,0 га.  2. Соотношение элементов территории скверов, размещаемых на улицах и площадях:  - зеленые насаждения и водоемы – 60-75% от общей площади;  - аллеи, дорожки, площадки, малые архитектурные формы – 25-40 % от общей площади.  Соотношение элементов территории скверов, размещаемых в жилых районах между зданиями, перед отдельными зданиями:  - зеленые насаждения и водоемы – 70-80% от общей площади;  - аллеи, дорожки, площадки, малые архитектурные формы – 20-30 % от общей площади.  3. Минимальный отступ от границ земельного участка – не подлежит установлению.  4. Запрещается размещение зданий и сооружений.  **Пляж.**  1. Размеры территорий пляжей, размещаемых в зонах отдыха, следует принимать, м2 на одного посетителя, не менее:  - речных и озерных – 8;  - для детей (речных и озерных) – 5.  Минимальную протяженность береговой полосы для речных и озерных пляжей следует принимать не менее 0,25 м на 1 посетителя.  Ориентировочная длина береговой линии пляжа для водоемов с площадью поверхности:  - не более 10 га – 60 м (площадь территории пляжа 0,2 га);  - не более 5 га – 40 м (площадь территории пляжа 0,13 га);  - не более 3 га – 30 м (площадь территории пляжа 0,1 га).  *Примечания:*  Для водоемов с площадью поверхности более 10 га длину береговой линии пляжа следует принимать не более 1 / 20 части суммарной длины береговой линии водоема.  2. Коэффициент застройки не подлежит установлению.  3. Минимальный отступ от границ земельного участка – допускается размещение по границе участка.  4. Высота зданий и сооружений не подлежит установлению. |
| 3.6.2 | Парки культуры и отдыха | Размещение парков культуры и отдыха |
| 9.0 | Деятельность по особой охране и изучению природы | Сохранение и изучение растительного и животного мира путем создания особо охраняемых природных территорий, в границах которых хозяйственная деятельность, кроме деятельности, связанной с охраной и изучением природы, не допускается (государственные природные заповедники, национальные и природные парки, памятники природы, дендрологические парки, ботанические сады, оранжереи) |
| 11.2 | Специальное пользование водными объектам | Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для специального водопользования (забор водных ресурсов из поверхностных водных объектов, сброс сточных вод и (или) дренажных вод, проведение дноуглубительных, взрывных, буровых и других работ, связанных с изменением дна и берегов водных объектов) | Предельные параметры не подлежат установлению. |
| Условно разрешенные | 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 12.0.1 - 12.0.2](#sub_11201) | Предельные параметры не подлежат установлению. |
| 5.2 | Природно-познавательный туризм | Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде;  осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий | Предельные параметры не подлежат установлению. |
| Вспомогательные | 4.4 | Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м. | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  1. Предельные размеры земельных участков не подлежат установлению.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**  2. Минимальный процент застройки- 20%.  В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30 % при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  3. Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 метра.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**  **-** не подлежит установлению. |

38.2. **Р2** – **Озеленение территорий общего пользования (парки, скверы и пр.)**

Зона включает благоустроенные озелененные территории (парки, сады, скверы и бульвары) на всей территории города, предназначенные для повседневного кратковременного отдыха населения.

*Таблица 12.*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Отношение к главной функции** | **Код** | **Виды разрешенного использования территории** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** | **Предельные параметры** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** |
| Основные | 3.5 | Образование и просвещение | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.5.1 - 3.5.2 | 1. Предельные размеры земельных участков - не подлежат установлению.  2. Процент застройки – не подлежит установлению.  3. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не менее 3 м.  Допускается совмещение минимальных отступов от границ смежных земельных участков (минимальный отступ принимается равным 0 м.) при одновременном соблюдении нижеперечисленных условий:  1) Смежные земельные участки должны находиться в праве собственности или аренды у одного лица;  2) Смежные земельные участки должны иметь одинаковое разрешенное использование;  3) При застройке должны соблюдаться требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов.  4. Предельное количество надземных этажей не подлежит установлению |
| 3.6 | Культурное развитие | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения объектов культуры. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.6.1 - 3.6.3 |
| 5.0 | Отдых (рекреация) | Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности;  создание и уход за городскими лесами, скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также обустройство мест отдыха в них.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 5.1 - 5.5](#sub_1051) | **Парк.**  **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  1. Размер земельного участка – 0,5-15 га.  2. Удельные размеры функциональных зон парка:  - зона культурно-просветительных мероприятий – 10-20 м2/посетителя;  - прогулочная зона – 200 м2/посетителя;  - физкультурно-оздоровительная зона – 75-200 м2/посетителя;  - зона массовых мероприятий – 30-40 м2/посетителя;  - зона отдыха детей – 80-170 м2/посетителя.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**  **-** не подлежит установлению.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  3. Минимальный отступ от границ земельного участка – допускается размещение по границе участка.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**  4. Высота зданий и сооружений не должна превышать 8 м, высота аттракционов не ограничивается.  Расстояние между границей территории жилой застройки и ближним краем паркового массива – не менее 30 м.  Стоянки транспортных средств посетителей парка  размещаются за пределами территории парка на расстоянии не более 400 м от входа.  Расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности - 20 мин на общественном транспорте или 1500 м пешеходной доступности.  **Сад.**  **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  1. Размер земельного участка – 3-5 га.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**  2. Общая площадь застройки не должна превышать 5% территории сада.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  3. Минимальный отступ от границ земельного участка – допускается размещение по границе участка.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**  4. Высота зданий и сооружений не должна превышать 8 м.  Расстояние от сада до автостоянок - не более 100 м.  Расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности - 15 мин на общественном транспорте или 1200 м пешеходной доступности.  **Бульвары, пешеходные аллеи.**  **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  1. Ширина бульваров с одной продольной пешеходной аллеей:  - размещаемых по оси улиц – не менее 18 м;  - размещаемых с одной стороны улицы между проезжей частью и застройкой – не менее 10 м.  При ширине бульвара 18 - 25 м следует проектировать одну аллею шириной 3 - 6 м.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**  2. Соотношение элементов территории бульвара:  - зеленые насаждения, водоемы – 70-75% от общей площади;  - аллеи, дорожки, площадки – 25-30% от общей площади;  - здания и сооружения – 1-3% от общей площади.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  3. Минимальный отступ от границ земельного участка – допускается размещение по границе участка.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**  4. Высота зданий и сооружений не должна превышать 6 м.  **Сквер.**  **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  1. Размер земельного участка – 0,5-2,0 га.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**  2. Соотношение элементов территории скверов, размещаемых на улицах и площадях:  - зеленые насаждения и водоемы – 60-75% от общей площади;  - аллеи, дорожки, площадки, малые архитектурные формы – 25-40 % от общей площади.  Соотношение элементов территории скверов, размещаемых в жилых районах между зданиями, перед отдельными зданиями:  - зеленые насаждения и водоемы – 70-80% от общей площади;  - аллеи, дорожки, площадки, малые архитектурные формы – 20-30 % от общей площади.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  3. Минимальный отступ от границ земельного участка – не подлежит установлению.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**  4. Запрещается размещение зданий и сооружений.  **Пляж.**  **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  1. Размеры территорий пляжей, размещаемых в зонах отдыха, следует принимать, м2 на одного посетителя, не менее:  - речных и озерных – 8;  - для детей (речных и озерных) – 5.  Минимальную протяженность береговой полосы для речных и озерных пляжей следует принимать не менее 0,25 м на 1 посетителя.  Ориентировочная длина береговой линии пляжа для водоемов с площадью поверхности:  - не более 10 га – 60 м (площадь территории пляжа 0,2 га);  - не более 5 га – 40 м (площадь территории пляжа 0,13 га);  - не более 3 га – 30 м (площадь территории пляжа 0,1 га).  *Примечания:*  Для водоемов с площадью поверхности более 10 га длину береговой линии пляжа следует принимать не более 1 / 20 части суммарной длины береговой линии водоема.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**  2. Коэффициент застройки не подлежит установлению.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  3. Минимальный отступ от границ земельного участка – допускается размещение по границе участка.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**  4. Высота зданий и сооружений не подлежит установлению. |
| 9.0 | Деятельность по особой охране и изучению природы | Сохранение и изучение растительного и животного мира путем создания особо охраняемых природных территорий, в границах которых хозяйственная деятельность, кроме деятельности, связанной с охраной и изучением природы, не допускается (государственные природные заповедники, национальные и природные парки, памятники природы, дендрологические парки, ботанические сады, оранжереи) |
| 11.2 | Специальное пользование водными объектам | Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для специального водопользования (забор водных ресурсов из поверхностных водных объектов, сброс сточных вод и (или) дренажных вод, проведение дноуглубительных, взрывных, буровых и других работ, связанных с изменением дна и берегов водных объектов) | Предельные параметры не подлежат установлению. |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 12.0.1 - 12.0.2](#sub_11201) | Предельные параметры не подлежат установлению. |
| Условно разрешенные | 4.10 | Выставочно-ярмарочная деятельность | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий) | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  1. Размер земельного участка определяется по заданию на проектирование.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**  2. Коэффициент застройки - 0,8.  Коэффициент плотности застройки - 2,4.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  3. Минимальный отступ от границ земельных участков не подлежит установлению.  В кварталах с существующей застройкой минимальный отступ от границ земельных участков допускается принимать с учетом требований санитарных норм, правил, технических регламентов, сводов правил, нормативов градостроительного проектирования.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**  4. Предельное количество этажей нелинейных объектов – 1.  Иные параметры в соответствии с требованиями технических регламентов, сводов правил, нормативов градостроительного проектирования. |
| Вспомогательные | 4.6 | Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  1. Размер земельного участка для размещения объекта общественного питания при вместимости, га / 100 мест:  - до 50 мест – 0,2 - 0,25;  - 50-150 мест – 0,15 - 0,2; - более 150 мест – 0,1.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**  2. Минимальный процент застройки- 20%.  В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30 % при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  3. Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 метра.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**  4. Предельная высота – 8 метров. |

**Статья 39. Поверхностные водные объекты**

*Таблица 13.*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Отношение к главной функции** | **Код** | **Виды разрешенного использования территории** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** | **Предельные параметры** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** |
| Основные | 11.0 | Водные объекты | Ледники, снежники, ручьи, реки, озера, болота, территориальные моря и другие поверхностные водные объекты | Предельные параметры не подлежат установлению. |
| 11.1 | Общее пользование водными объектами | Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством) |
| 11.2 | Специальное пользование водными объектами | Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для специального водопользования (забор водных ресурсов из поверхностных водных объектов, сброс сточных вод и (или) дренажных вод, проведение дноуглубительных, взрывных, буровых и других работ, связанных с изменением дна и берегов водных объектов) |
| 11.3 | Гидротехнические сооружения | Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений) |
| Условно разрешенные | 5.1.5 | Водный спорт | Размещение спортивных сооружений для занятия водными видами спорта (причалы и сооружения, необходимые для организации водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря) | Предельные параметры не подлежат установлению |
| Вспомогательные | 5.4 | Причалы для маломерных судов | Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов | Предельные параметры не подлежат установлению |

**Описание ограничений для водоохраной зоны**

Минимальная водоохранная зона, минимальная прибрежная зона рек и других водных объектов городского округа Тейково приведены в таблице.

| №  п/п | Наименование водного объекта | Водоохранная зона, минимальная, м | Прибрежная полоса, минимальная, м |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Р. Вязьма | 200 | 50 |
| 2 | Р. Пежа | 200 | 50 |

В границах водоохранных зон запрещаются:

1) использование сточных вод в целях повышения почвенного плодородия;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ (за исключением специализированных хранилищ аммиака, метанола, аммиачной селитры и нитрата калия на территориях морских портов, перечень которых утверждается Правительством Российской Федерации, за пределами границ прибрежных защитных полос), пунктов захоронения радиоактивных отходов, а также загрязнение территории загрязняющими веществами, предельно допустимые концентрации которых в водах водных объектов рыбохозяйственного значения не установлены;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;

4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;

5) строительство и реконструкция автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, инфраструктуры внутренних водных путей, в том числе баз (сооружений) для стоянки маломерных судов, объектов органов федеральной службы безопасности), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;

6) хранение пестицидов и агрохимикатов (за исключением хранения агрохимикатов в специализированных хранилищах, размещенных на территориях морских портов за пределами границ прибрежных защитных полос), применение пестицидов и агрохимикатов;

7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;

8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года № 2395-1 "О недрах").

В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. Выбор типа сооружения, обеспечивающего охрану водного объекта от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, осуществляется с учетом необходимости соблюдения установленных в соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды нормативов допустимых сбросов загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов. В целях настоящей статьи под сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, понимаются:

1) централизованные системы водоотведения (канализации), централизованные ливневые системы водоотведения;

2) сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод в централизованные системы водоотведения (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), если они предназначены для приема таких вод;

3) локальные очистные сооружения для очистки сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), обеспечивающие их очистку исходя из нормативов, установленных в соответствии с требованиями законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса;

4) сооружения для сбора отходов производства и потребления, а также сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод) в приемники, изготовленные из водонепроницаемых материалов;

5) сооружения, обеспечивающие защиту водных объектов и прилегающих к ним территорий от разливов нефти и нефтепродуктов и иного негативного воздействия на окружающую среду.

В отношении территорий ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, размещенных в границах водоохранных зон и не оборудованных сооружениями для очистки сточных вод, до момента их оборудования такими сооружениями и (или) подключения к системам, указанным в пункте 1 части 16 настоящей статьи, допускается применение приемников, изготовленных из водонепроницаемых материалов, предотвращающих поступление загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов в окружающую среду.

На территориях, расположенных в границах водоохранных зон и занятых защитными лесами, особо защитными участками лесов, наряду с ограничениями, установленными частью 15 настоящей статьи, действуют ограничения, предусмотренные установленными лесным законодательством правовым режимом защитных лесов, правовым режимом особо защитных участков лесов.

Строительство, реконструкция и эксплуатация специализированных хранилищ агрохимикатов, аммиака, метанола, аммиачной селитры и нитрата калия допускаются при условии оборудования таких хранилищ сооружениями и системами, предотвращающими загрязнение водных объектов.

В границах прибрежных защитных полос наряду с установленными частью 15 настоящей статьи ограничениями запрещаются:

1) распашка земель;

2) размещение отвалов размываемых грунтов;

3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

Установление границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов, в том числе обозначение на местности посредством специальных информационных знаков, осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

**Описание ограничений для территорий, подверженных затоплению**

До начала строительства объектов капитального строительства, в соответствии с градостроительными регламентами, расположенных на прибрежных участках, должны быть защищены от затопления паводковыми водами, ветровым нагоном воды и подтопления грунтовыми водами подсыпкой (намывом) или обвалованием. Отметку бровки подсыпанной территории следует принимать не менее, чем на 0,5 м выше расчетного горизонта высоких вод с учетом высоты волны при ветровом нагоне.

За расчетный горизонт высоких вод следует принимать отметку наивысшего уровня воды повторяемостью: один раз в 100 лет – для территорий, застроенных или подлежащих застройке; один раз в 10 лет – для территорий парков и плоскостных спортивных сооружений.

Регламенты при установлении санитарно-защитной зоны предприятий устанавливаются в соответствии с классом опасности предприятий до величин приемлемого или исключения риска причинения вреда здоровью населения.

**Статья 40. ИТ – зоны инженерной и транспортной инфраструктур**

Землями транспорта признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов автомобильного, железнодорожного и иных видов транспорта и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным Земельным Кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ.РФ», Федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

Предприятия, учреждения и организации транспорта обязаны рационально использовать предоставленные им земельные участки, не совершать действий, нарушающих интересы соседних землепользователей, не допускать заболачивания земель и загрязнения их производственными и другими отходами, сточными водами, принимать меры к защите почв от эрозии, осуществлять закрепление и облесение песков, оврагов, крутых склонов, а также агро-лесомелиоративные, противопожарные и иные необходимые мероприятия по охране земель от неблагоприятных природных явлений.

Ответственность за содержание в надлежащем состоянии земель, предоставленных в пользование предприятиям, учреждениям и организациям транспорта, и использование их в соответствии с целевым назначением возлагается на руководителей указанных предприятий, учреждений и организаций.

40.1. **И1 – зона инженерной инфраструктуры**

*Таблица 14.*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Отношение к главной функции** | **Код** | **Виды разрешенного использования территории** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** | **Предельные параметры** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** |
| Основные | 2.7.1 | Хранение автотранспорта | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 4.9](#sub_1049) | 1. Размер земельного участка для гаражей, хозяйственных построек:  - для размещения гаража, гаража-стоянки минимальный размер земельного участка 18 кв.м., максимальный размер земельного участка 30 кв.м.;  - для размещения хозяйственного блока, хозяйственной постройки минимальный размер земельного участка 6 кв.м.,  максимальный размер земельного участка 18 кв.м.  Параметры мест для хранения автомобилей, в том числе габариты машино-места:  Минимально допустимые размеры машино-места 5,3 × 2,5 м.  Максимально допустимые размеры машино-места 6,2 × 3,6 м.  Габариты машино-места для инвалидов, пользующихся креслами-колясками, следует принимать (с учетом минимально допустимых зазоров безопасности) – не менее 6,0 × 3,6 м  2. Коэффициент застройки не подлежит установлению.  3. Расстояние от границ участка до хозяйственных и прочих строений – 1 м, открытой автостоянки – 1 м, отдельно стоящего гаража – 1 м. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных участках по взаимному согласию собственников.  4. Предельное количество этажей – 1. |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.1.1-3.1.2](#sub_1311) | 1. Предельные размеры земельных участков не подлежат установлению.  2. Процент застройки – не подлежит установлению.  3. Минимальный отступ от границ земельных участков не подлежит установлению. В кварталах с существующей застройкой минимальный отступ от границ земельных участков допускается принимать с учетом требований санитарных норм, технических регламентов, сводов правил, нормативов градостроительного проектирования.  4. Предельное количество этажей нелинейных объектов – 1. |
| 7.5 | Трубопроводный транспорт | Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов | В соответствии с п. 3 ч. 4 ст. 36 ГрК РФ определено, что действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами. |
| 11.2 | Специальное пользование водными объектами | Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для специального водопользования (забор водных ресурсов из поверхностных водных объектов, сброс сточных вод и (или) дренажных вод, проведение дноуглубительных, взрывных, буровых и других работ, связанных с изменением дна и берегов водных объектов) | Предельные параметры не подлежат установлению. |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 12.0.1 - 12.0.2](#sub_11201) |
| Условно разрешенные | 4.1 | Деловое управление | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | 1. Размер земельного участка определяется по заданию на проектирование. Размер земельного участка для отделения сбербанка 0,05 га – при 3-операционных местах;  0,4 га – при 20-операционных местах. Возможно встроенно-пристроенное.  2. Коэффициент застройки не подлежит установлению.  В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30 % при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм.  3. Отступ от границ земельного участка до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 3 м.  4. Предельная высота зданий – не более 20 м. |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | Предельные параметры не подлежат установлению. |
| Вспомогательные | 4.6 | Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | 1. Размер земельного участка для размещения объекта общественного питания при вместимости, га / 100 мест:  - до 50 мест – 0,2 - 0,25;  - 50-150 мест – 0,15 - 0,2; - более 150 мест – 0,1.  2. Коэффициент застройки не подлежит установлению.  В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30 % при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм.  3. Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 метра.  4. Предельная высота – 8 метров. |

40.2. **Т1 – зона транспортной инфраструктуры**

*Таблица 15.*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Отношение к главной функции** | **Код** | **Виды разрешенного использования территории** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** | **Предельные параметры** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** |
| Основные | 7.2 | Автомобильный транспорт | Размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 7.2.1 - 7.2.3](#sub_1721) | 1. Размер земельного участка для размещения моечного пункта 0,05 га.  Размер земельного участка для размещения станции техобслуживания:  - на 5 технологических постов – 0,5 га;  - на 10 технологических постов – 1,0 га;  - на 15 технологических постов – 1,5 га;   Размер земельного участка для размещения автозаправочной станции:  - на 2 топливораздаточные колонки - 0,1 га;  - на 5 топливораздаточных колонок - 0,2 га;  - на 7 топливораздаточных колонок - 0,3 га;  - на 9 топливораздаточных колонок - 0,35 га.  2. Плотность застройки – не подлежит установлению.  3. Минимальный отступ от границ земельного участка – 1м.  4. Предельная высотность - не подлежит установлению.  На территории автозаправочной станции при наличии в здании операторской или в отдельно стоящем здании магазина сопутствующих товаров и (или) кафе быстрого питания следует предусматривать размещение площадок для временной стоянки транспортных средств вместимостью не более 10 машино-мест с учетом требований НПБ 111-98\*. |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 12.0.1 - 12.0.2](#sub_11201) | Предельные параметры не подлежат установлению. |
| Условно разрешенные | 6.8 | Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с [кодами 3.1.1](#sub_1311), [3.2.3](#sub_1323) | 1. Размер земельного участка определяется по заданию на проектирование.  2. Коэффициент застройки - 0,8.  Коэффициент плотности застройки - 2,4.  3. Минимальный отступ от границ земельных участков не подлежит установлению.  В кварталах с существующей застройкой минимальный отступ от границ земельных участков допускается принимать с учетом требований санитарных норм, правил, технических регламентов, сводов правил, нормативов градостроительного проектирования.  4. Предельное количество этажей нелинейных объектов – 1.  Иные параметры в соответствии с требованиями технических регламентов, сводов правил, нормативов градостроительного проектирования. |
| 7.5 | Трубопроводный транспорт | Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов | В соответствии с п. 3 ч. 4 ст. 36 ГрК РФ определено, что действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами. |

**Статья 41.** **С – зоны специального назначения**

Зоны специального назначения предназначены для размещения кладбищ, крематориев, скотомогильников, свалок твердых бытовых отходов и иных объектов городского хозяйства, использование которых несовместимо с территориальными зонами другого назначения.

К зонам специального назначения отнесены также зоны военных и других объектов, в отношении территорий которых устанавливается особый режим.

41.1**. СН1 – площадка ТБО**

*Таблица 16.*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Отношение к главной функции** | **Код** | **Виды разрешенного использования территории** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** | **Предельные параметры** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** |
| Основные | 12.2 | Специальная деятельность | Размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой, а также размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов (скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки) | 1. Размер земельного участка 0,05 га.  Выбор участка для мусороперерабатывающего завода (МПЗ) биотермической переработки отходов должен обеспечивать не затопляемость его дождевыми и талыми водами, организацию открытого или закрытого ливневого стока, устройство профилированных подъездных путей с твердым покрытием.  2. Коэффициент застройки – не подлежит установлению.  3. Минимальный отступ от границ земельного участка до зданий и сооружений – 3 метра. Расстояние между наиболее высоким уровнем грунтовых вод и лотками дренажной системы на территории МПЗ должно быть не менее 1 м.  4. Предельная высота - не подлежит установлению. |
| Условно разрешенные | 6.9.1 | Складские площадки | Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе | 1. Размер земельных участков для размещения общетоварных складов, м2/1000 чел.:  - продовольственных товаров – 310 (для одноэтажных складов), 210 (для многоэтажных складов);  - непродовольственных товаров – 740 (для одноэтажных складов), 490 (для многоэтажных складов).  *Примечание:* При размещении общетоварных складов в составе специализированных групп размеры земельных участков рекомендуется сокращать до 30 %.  Размер земельных участков для размещения специализированных складов, м2/1000 чел.:  - холодильники распределительные – 190 (для одноэтажных складов), 70 (для многоэтажных складов);  - фрукто-, овоще-, картофелехранилища – 1300 (для одноэтажных складов), 610 (для многоэтажных складов).  *Примечание:* Вместимость хранилищ картофеля и фруктов и размеры земельных участков для хранилищ в городском округе следует уменьшать за счет организации внегородского хранения.  Размер земельных участков для размещения складов твердого топлива и строительных материалов, м2/1000 чел.:  - твердого топлива с преимущественным использованием угля, дров – 300;  - строительных материалов – 300.  2. Коэффициент застройки -0,6. Коэффициент плотности застройки – 1,8.  3. Минимальный отступ от границ земельного участка – 1м.  4. Предельная высотность - не подлежит установлению. Средняя высота этажа – 6м. |
| 7.2.1 | Размещение автомобильных дорог | Размещение автомобильных дорог за пределами населенных пунктов и технически связанных с ними сооружений, придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_10271), [4.9](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1049), [7.2.3](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1723), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств;  размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения | Предельные параметры не подлежат установлению. |
| Вспомогательные | 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 12.0.1 - 12.0.2](#sub_11201) | Предельные параметры не подлежат установлению. |

41.2. **СН2 -** **кладбища**

*Таблица 17.*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Отношение к главной функции** | **Код** | **Виды разрешенного использования территории** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** | **Предельные параметры** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** |
| Основные | 12.1 | Ритуальная деятельность | Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения;  размещение соответствующих культовых сооружений;  осуществление деятельности по производству продукции ритуально-обрядового назначения | 1. Размер земельного участка для размещения кладбища смешанного и традиционного захоронения, закрытого кладбища и мемориальных комплексов, колумбариев, стен скорби определяется по заданию на проектирование, но не более 40 га.  Размер земельного участка для  размещения бюро похоронного обслуживания, дома траурных обрядов определяется по заданию на проектирование.  Предельные значения минимально допустимого уровня обеспеченности:  - кладбище смешанного и традиционного захоронения – 0,24 га/1000 чел.  - Бюро похоронного обслуживания,  дом траурных обрядов – по заданию на проектирование.  2. Коэффициент застройки не подлежит установлению.  3. Минимальный отступ от границ земельного участка до зданий и сооружений – не менее 1 м.  Ориентировочные размеры санитарно-защитных зон:  - при площади кладбища 10 га и менее – 100 м;  - при площади кладбища от 10 до 20 га – 300 м;  - при площади кладбища от 20 до 40 га – 500 м.  - закрытые кладбища и мемориальные комплексы, колумбарии, стены скорби – 50 м.  Расстояние от кладбища традиционного захоронения, закрытые кладбища и мемориальные комплексы до границ земельных участков не менее 6 м.  4. Высота зданий и сооружений для обслуживания кладбища – не более 3 этажей. Максимальная высота памятника 2 м. Высота ограды до 1 м.  Размещение кладбища не допускается на территориях:  - первого и второго поясов зоны санитарной охраны источника водоснабжения, минерального источника;  - с выходом на поверхность закарстованных, сильнотрещиноватых пород и в местах выклинивания водоносных горизонтов;  - со стоянием грунтовых вод менее 2 м от поверхности земли при наиболее высоком их стоянии, а также на затапливаемых, подверженных оползням и обвалам, заболоченных территориях;  - на берегах водохранилищ, озер, рек и других поверхностных водоемов, используемых населением для хозяйственно-бытовых нужд, купания и культурно-оздоровительных целей. |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 12.0.1 - 12.0.2](#sub_11201) | Предельные параметры не подлежат установлению. |
| Условно разрешенные | 12.2 | Специальная деятельность | Размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой, а также размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов (скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки) | 1. Размер земельного участка 0,05 га.  Выбор участка для мусороперерабатывающего завода (МПЗ) биотермической переработки отходов должен обеспечивать не затопляемость его дождевыми и талыми водами, организацию открытого или закрытого ливневого стока, устройство профилированных подъездных путей с твердым покрытием.  2. Коэффициент застройки – не подлежит установлению.  3. Минимальный отступ от границ земельного участка до зданий и сооружений – 3 метра. Расстояние между наиболее высоким уровнем грунтовых вод и лотками дренажной системы на территории МПЗ должно быть не менее 1 м.  4. Предельная высота - не подлежит установлению. |
| Вспомогательные | 3.7 | Религиозное использование | Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.7.1-3.7.2](#sub_1371) | 1. Размер земельного участка определяется из расчета 7,5 м2 на 1 место в храме.  2. Коэффициент застройки не подлежит установлению.  В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30 % при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм.  3. Минимальный отступ от границ земельных участков - 3 м. В кварталах с существующей застройкой  минимальный отступ от границ земельных участков допускается  принимать по сложившимся зданиям с учетом  требований санитарных норм и правил, технических  регламентов, сводов правил, нормативов  градостроительного проектирования.  4. Предельная высота не подлежит установлению. |

41.3**. В1 – зона военных объектов**

*Таблица 18.*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Отношение к главной функции** | **Код** | **Виды разрешенного использования территории** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** | **Предельные параметры** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** |
| Основные | 8.0 | Обеспечение обороны и безопасности | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в боевой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов управлений ими (размещение военных организаций, внутренних войск, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота), проведение воинских учений и других мероприятий, направленных на обеспечение боевой готовности воинских частей; размещение зданий военных училищ, военных институтов, военных университетов, военных академий;  размещение объектов, обеспечивающих осуществление таможенной деятельности | Установление границ запретных и иных зон с особыми условиями использования земель, возможности размещения в них объектов, а также осуществления хозяйственной и иной деятельности осуществляются в соответствии с «Положением об установлении запретных и иных зон с особыми условиями использования земель для обеспечения функционирования военных объектов Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов, выполняющих задачи в области обороны страны», утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 05.05.2014 № 405.  Требования к использованию земель, прилегающих к территориям аэродромов, и размещаемым на них зданиям и сооружениям установлены постановлением Правительства Российской Федерации от 11.03.2010 № 138 «Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации». |
| 8.1 | Обеспечение вооруженных сил | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для разработки, испытания, производства ремонта или уничтожения вооружения, техники военного назначения и боеприпасов;  обустройство земельных участков в качестве испытательных полигонов, мест уничтожения вооружения и захоронения отходов, возникающих в связи с использованием, производством, ремонтом или уничтожением вооружений или боеприпасов;  размещение объектов капитального строительства, необходимых для создания и хранения запасов материальных ценностей в государственном и мобилизационном резервах (хранилища, склады и другие объекты);  размещение объектов, для обеспечения безопасности которых были созданы закрытые административно-территориальные образования | По специальному разрешению федерального органа исполнительной власти, в ведении которого находится военный объект. |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | Предельные параметры не подлежат установлению. |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 12.0.1 - 12.0.2](#sub_11201) | Предельные параметры не подлежат установлению. |
| Условно разрешенные | 3.1 | Коммунальное обслуживание | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.1.1-3.1.2](#sub_1311) | 1. Предельные размеры земельных участков не подлежат установлению.  2. Процент застройки – не подлежит установлению.  3. Минимальный отступ от границ земельных участков не подлежит установлению. В кварталах с существующей застройкой минимальный отступ от границ земельных участков допускается принимать с учетом требований санитарных норм, технических регламентов, сводов правил, нормативов градостроительного проектирования.  4. Предельное количество этажей нелинейных объектов – 1. |
|  | 7.5 | Трубопроводный транспорт | Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов | В соответствии с п. 3 ч. 4 ст. 36 ГрК РФ определено, что действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами. |

**Статья 42. Зона перспективного развития**

Освоение и застройка территории перспективного развития осуществляется в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

42.1. **Ж1-Р–Перспективная застройка индивидуальными жилыми домами (усадебная застройка)**

*Таблица 19.*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Отношение к главной функции** | **Код** | **Виды разрешенного использования территории** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** | **Предельные параметры** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** |
| Основные | 2.1 | Для индивидуального жилищного строительства | Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости);  выращивание сельскохозяйственных культур;  размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек | 1. Минимальная площадь участков – 400 м2;  максимальная площадь участков – 2500 м2.  В случаях, когда размер земельного участка, предоставленного до вступления в силу настоящих Правил, меньше предельных минимальных норм, либо превышает предельные максимальные нормы, предусмотренные выше, то для данного земельного участка его размеры являются соответственно минимальными или максимальными предельными.  Ширину вновь предоставляемого участка для строительства индивидуального жилого дома принимать не менее 20,0м.  2. Максимальный коэффициент застройки – 60%; коэффициент озеленения земельного участка не менее 20%.  3. Минимальный отступ от границ соседнего участка: до стены жилого дома – 3 м и в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», до хозяйственных построек (сарай, баня, гараж) - 1м. Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением: в проектируемой (новой) застройке не менее – 6м; от проездов не менее – 3м. Допускается сокращение минимального отступа от границ соседнего участка до стены жилого дома, а также блокировка жилых домов по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований и действующими градостроительными нормативами. В кварталах с существующей застройкой индивидуальными жилыми домами минимальный отступ от границ земельных участков и красных линий допускается принимать по сложившимся зданиям с учетом требований санитарных норм и правил, технических регламентов, сводов правил, нормативов градостроительного проектирования.  4. Предельное количество надземных этажей – 3, включая мансардный этаж.  **1. Отдельно-стоящие или встроенно-пристроенные**  **к жилому дому гаражи или открытые автостоянки; хозяйственные постройки; индивидуальные бани, сауны.**  Гаражи, хозяйственные постройки, бани располагаются в пределах границ земельного участка жилого дома.  Минимальное расстояние от границ соседнего участка до отдельно стоящего гаража, хозяйственных и прочих строений – 1 м, и в соответствии с санитарными правилами и нормами, противопожарными требованиями, в зависимости от степени огнестойкости.  Предельное количество этажей:  для гаража – 1;  для прочих строений – 2.  Размещение хозяйственных построек по линии застройки запрещается.  Допускается блокировка гаражей и хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев в соответствии с действующими градостроительными нормативами.  Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха односкатной не более 4,0 м; до конька скатной кровли – не более 7,0 м.  Запрещается строительство гаражей для грузового транспорта, кроме автотранспорта грузоподъемностью до 1,5 тонн.  Строительство бань, саун допускается при условии канализования стоков.  **2. Строения для содержания мелкого домашнего скота, птиц.**  Расстояние от границы соседнего участка до постройки для содержания скота и птицы не менее 10м.  Состав и площади построек для содержания скота и птицы принимаются с учетом санитарно-гигиенических и зооветеринарных требований.  Допускается пристраивать к усадебным домам помещения для скота и птицы с изоляцией от жилых комнат подсобными помещениями.  **3. Сады, огороды,**  **теплицы, оранжереи.**  Расстояние от границы соседнего участка до теплицы, оранжереи не менее 1м.  Минимальное расстояние от границ участка до:  -стволов высокорослых деревьев – 4 м  -среднерослых – 2 м  -кустарника – 1 м.  **4. Встроенные учреждения и предприятия с использованием индивидуальной формы деятельности (детский сад, магазин, кафе и пр.) в соответствии с СП 54.13330.2011 и СП 30-102-99.**  Общая площадь встроенных учреждений не должна превышать 150 кв.м.  Не допускается устройство встроенных предприятий, вредных для здоровья населения (ренгеноустановок, магазинов стройматериалов, москательно-химических и т.д.).  Мастерские по ремонту автомобилей, бытовой техники, а также помещения ритуальных услуг, встроенные в жилые дома, следует размещать на окраине города. |
| 2.1.1 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный);  обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома | 1. Нормативный размер земельного участка многоквартирного жилого дома рассчитывается по формуле , где  S – общая площадь жилых помещений многоквартирного жилого дома, м2  Узд – удельный показатель земельной доли для зданий различной этажности не менее 0,92.  2. Максимальный коэффициент застройки – 0,4; максимальный коэффициент плотности застройки – 0,8.  3. Отступ от красной линии:  - в существующей застройке – в соответствии со сложившейся линией застройки,  -в новой застройке – от 6 м.  Жилые здания с квартирами в первых этажах следует располагать, как правило, с отступом от красных линий.  По красной линии допускается размещать жилые здания с встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения.  Минимальное расстояние от границ земельного участка до строений, а также между строениями:  - между фронтальной границей участка и основным строением – в соответствии со сложившейся линией застройки,  -от границ участка до основного строения – 1 м,  - от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений в соответствии с требованиями СП и СанПиН.  *Примечание:* В условиях реконструкции и в других сложных градостроительных условиях указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции и освещенности и обеспечении непросматриваемости жилых помещений из окна в окно.  4. Предельное количество надземных этажей – 4, включая мансардный этаж. |
| 2.2 | Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) | Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с [кодом 2.1](#sub_1021);  производство сельскохозяйственной продукции;  размещение гаража и иных вспомогательных сооружений;  содержание сельскохозяйственных животных | 1. Минимальная площадь участков – 400 м2;  максимальная площадь участков – 2500 м2.  В случаях, когда размер земельного участка, предоставленного до вступления в силу настоящих Правил, меньше предельных минимальных норм, либо превышает предельные максимальные нормы, предусмотренные выше, то для данного земельного участка его размеры являются соответственно минимальными или максимальными предельными.  Ширину вновь предоставляемого участка для строительства индивидуального жилого дома принимать не менее 20,0м.  2. Максимальный коэффициент застройки – 60%; коэффициент озеленения земельного участка не менее 20%.  3. Минимальный отступ от границ соседнего участка: до стены жилого дома – 3 м и в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», до хозяйственных построек (сарай, баня, гараж) - 1м. Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением: в проектируемой (новой) застройке не менее – 6м; от проездов не менее – 3м. Допускается блокировка жилых домов по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований и действующими градостроительными нормативами. В кварталах с существующей застройкой индивидуальными жилыми домами минимальный отступ от границ земельных участков и красных линий допускается принимать по сложившимся зданиям с учетом требований санитарных норм и правил, технических регламентов, сводов правил, нормативов градостроительного проектирования.  4. Предельное количество надземных этажей – 3, включая мансардный этаж.  **1. Отдельно-стоящие или встроенно-пристроенные**  **к жилому дому гаражи или открытые автостоянки; хозяйственные постройки; индивидуальные бани, сауны.**  Гаражи, хозяйственные постройки, бани располагаются в пределах границ земельного участка жилого дома.  Минимальное расстояние от границ соседнего участка до отдельно стоящего гаража, хозяйственных и прочих строений – 1 м, и в соответствии с санитарными правилами и нормами, противопожарными требованиями, в зависимости от степени огнестойкости.  Предельное количество этажей:  для гаража – 1;  для прочих строений – 2.  Размещение хозяйственных построек по линии застройки запрещается.  Допускается блокировка гаражей и хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев в соответствии с действующими градостроительными нормативами.  Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха односкатной не более 4,0 м; до конька скатной кровли – не более 7,0 м.  Запрещается строительство гаражей для грузового транспорта, кроме автотранспорта грузоподъемностью до 1,5 тонн.  Строительство бань, саун допускается при условии канализования стоков.  **2. Строения для содержания мелкого домашнего скота, птиц.**  Расстояние от границы соседнего участка до постройки для содержания скота и птицы не менее 10м.  Состав и площади построек для содержания скота и птицы принимаются с учетом санитарно-гигиенических и зооветеринарных требований.  Допускается пристраивать к усадебным домам помещения для скота и птицы с изоляцией от жилых комнат подсобными помещениями.  **3. Сады, огороды,**  **теплицы, оранжереи.**  Расстояние от границы соседнего участка до теплицы, оранжереи не менее 1м.  Минимальное расстояние от границ участка до:  -стволов высокорослых деревьев – 4 м  -среднерослых – 2 м  -кустарника – 1 м.  **4. Встроенные учреждения и предприятия с использованием индивидуальной формы деятельности (детский сад, магазин, кафе и пр.) в соответствии с СП 54.13330.2011 и СП 30-102-99.**  Общая площадь встроенных учреждений не должна превышать 150 кв.м.  Не допускается устройство встроенных предприятий, вредных для здоровья населения (ренгеноустановок, магазинов стройматериалов, москательно-химических и т.д.).  Мастерские по ремонту автомобилей, бытовой техники, а также помещения ритуальных услуг, встроенные в жилые дома, следует размещать на окраине города. |
| 2.3 | Блокированная жилая застройка | Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);  разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха | 1. Минимальная площадь участков – 400 м2;  максимальная площадь участков – 2500 м2.  2. Максимальный коэффициент застройки – 60%.  3. Отступ от красной линии:  - в существующей застройке – в соответствии со сложившейся линией застройки,  -в новой застройке – от 6 м.  Минимальное расстояние от границ земельного участка до строений, а также между строениями:  - между фронтальной границей участка и основным строением – в соответствии со сложившейся линией застройки,  -от границ участка до основного строения – 3 м,  - от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений в соответствии с требованиями СП и СанПиН.  *Примечание:* В условиях реконструкции и в других сложных градостроительных условиях указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции и освещенности и обеспечении непросматриваемости жилых помещений из окна в окно.  4. Предельное количество надземных этажей – 3. |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 12.0.1 - 12.0.2](#sub_11201) | Предельные параметры не подлежат установлению |
| Условно разрешенные | 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) | 1. Предельные размеры земельных участков не подлежат установлению.  2. Процент застройки – не подлежит установлению.  3. Минимальный отступ от границ земельных участков не подлежит установлению. В кварталах с существующей застройкой минимальный отступ от границ земельных участков допускается принимать с учетом требований санитарных норм, технических регламентов, сводов правил, нормативов градостроительного проектирования.  4. Предельное количество этажей нелинейных объектов – 1. |
| 3.1.2 | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг |  |
| 4.4 | Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м. | 1. Размер земельных участков при площади торговых объектов, га на 100 м2 торговой площади:  до 250 м2 торговой площади – 0,08;  250 – 650 м2 торговой площади – 0,08 – 0,06.  2. Коэффициент застройки - 60%.  В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30 % при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм.  3. Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 метра.  4. Предельная высота – 8 метров. |
| 4.6 | Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | 1. Размер земельного участка для размещения объекта общественного питания при вместимости, га / 100 мест:  - до 50 мест – 0,2 - 0,25;  - 50-150 мест – 0,15 - 0,2; - более 150 мест – 0,1.  2. Коэффициент застройки не подлежит установлению.  В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30 % при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм.  3. Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 метра.  4. Предельная высота – 8 метров. |
|  | 5.1.2 | Обеспечение занятий спортом в помещениях | Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях | 1. Размер земельного участка для размещения плоскостных спортивных сооружений, спортивных и спортивно-тренажерных залов, помещений для физкультурно-оздоровительных занятий, бассейнов общего пользования, детско- юношеских спортивных школ, многофункциональных физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных баз и трасс для зимних видов спорта определяется заданием на проектирование.  Физкультурно-спортивные сооружения сети общего пользования следует объединять со спортивными объектами общеобразовательных и других образовательных организаций, организаций отдыха и культуры с возможным сокращением территории.  Доступность физкультурно-спортивных сооружений городского значения не должна превышать 30 мин.  Долю физкультурно-спортивных сооружений, размещаемых в жилом районе, следует принимать от общей нормы, %: территории – 35, спортивные залы – 50, бассейны – 45.  2. Коэффициент застройки: многофункциональной зоны – не более 0,1; специализированной зоны – не более 0,8. Коэффициент плотности застройки: многофункциональной зоны - не более 3,0; специализированной зоны не более 2,4.  В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30 % при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм.  3. Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 метра.  4. Предельное количество этажей – 2. |

42.3. **О1-Р –Перспективная зона делового, общественного и социального назначения**

*Таблица 21.*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Отношение к главной функции** | **Код** | **Виды разрешенного использования территории** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** | **Предельные параметры** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** |
| Основные | 2.1.1 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный);  обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома | 1. Нормативный размер земельного участка многоквартирного жилого дома рассчитывается по формуле , где  S – общая площадь жилых помещений многоквартирного жилого дома, м2  Узд – удельный показатель земельной доли для зданий различной этажности не менее 0,92.  2. Максимальный коэффициент застройки – 0,4; максимальный коэффициент плотности застройки – 0,8.  3. Отступ от красной линии:  - в существующей застройке – в соответствии со сложившейся линией застройки,  -в новой застройке – от 6 м.  Жилые здания с квартирами в первых этажах следует располагать, как правило, с отступом от красных линий.  По красной линии допускается размещать жилые здания с встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения.  Минимальное расстояние от границ земельного участка до строений, а также между строениями:  - между фронтальной границей участка и основным строением – в соответствии со сложившейся линией застройки,  -от границ участка до основного строения – 1 м,  - от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений в соответствии с требованиями СП и СанПиН.  *Примечание:* В условиях реконструкции и в других сложных градостроительных условиях указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции и освещенности и обеспечении непросматриваемости жилых помещений из окна в окно.  4. Предельное количество надземных этажей – 4, включая мансардный этаж. |
| 2.5 | Среднеэтажная жилая застройка | Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей;  благоустройство и озеленение;  размещение подземных гаражей и автостоянок;  обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха;  размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома | 1. Нормативный размер земельного участка многоквартирного жилого дома рассчитывается по формуле , где  S – общая площадь жилых помещений многоквартирного жилого дома, м2  Узд – удельный показатель земельной доли на 1 м2 общей площади жилых помещений не менее 0,92.  2. Максимальный коэффициент застройки – 60%.  3. Отступ от границ земельного участка до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 1 м.  Расстояния (бытовые разрывы) между жилыми зданиями, жилыми и общественными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 и СП 52.13330.2016. При этом расстояния должны быть:  - между длинными сторонами жилых зданий высотой 5 и более этажей – по расчету, но не менее 30 м;  - между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат – не менее 10 м.  *Примечание:* В условиях реконструкции и в других сложных градостроительных условиях указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции и освещенности и обеспечении непросматриваемости жилых помещений из окна в окно.  Минимальные расстояния от окон жилых и общественных зданий:  - до хозяйственных площадок не менее 20 м;  - до площадок для выгула собак не менее 40 м.  4. Предельное количество надземных этажей – 8. |
| 2.6 | Многоэтажная жилая застройка  (высотная застройка) | Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше;  благоустройство и озеленение придомовых территорий;  обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома | 1. Нормативный размер земельного участка многоквартирного жилого дома рассчитывается по формуле , где  S – общая площадь жилых помещений многоквартирного жилого дома, м2  Узд – удельный показатель земельной доли на 1 м2 общей площади жилых помещений не менее 0,92.  2. Максимальный коэффициент застройки – 60%.  3. Отступ от границ земельного участка до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 1 м.  Расстояния (бытовые разрывы) между жилыми зданиями, жилыми и общественными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 и СП 52.13330.2016. При этом расстояния должны быть:  - между длинными сторонами жилых зданий высотой 5 и более этажей – по расчету, но не менее 30 м;  - между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат – не менее 10 м.  *Примечание:* В условиях реконструкции и в других сложных градостроительных условиях указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции и освещенности и обеспечении непросматриваемости жилых помещений из окна в окно.  Минимальные расстояния от окон жилых и общественных зданий:  - до хозяйственных площадок не менее 20 м;  - до площадок для выгула собак не менее 40 м.  4. Предельное количество надземных этажей – 9 и более. |
| 3.4 | Здравоохранение | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.4.1 - 3.4.2](#sub_10341) | 1. Размер земельного участка определяется по таблице 5.1  СП 158.13330.2014  (в зависимости от профиля).  2. Коэффициент застройки - 80%.  В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30 % при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм.  3. Отступ от границ земельного участка до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 3 м.  4. Предельная высота зданий для данной территориальной зоны устанавливается не более 15 м. |
| 3.5 | Образование и просвещение | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.5.1 - 3.5.2](#sub_10351) | 1. Предельные размеры земельных участков - не подлежат установлению.  2. Процент застройки – не подлежит установлению.  3. Отступ от границ земельного участка до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 3 м.  4. Предельное количество надземных этажей не подлежит установлению. |
| 3.6 | Культурное развитие | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения объектов культуры. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.6.1-3.6.3](#sub_1361) |
| 3.8 | Общественное управление | Размещение зданий, предназначенных для размещения органов и организаций общественного управления. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.8.1-3.8.2](#sub_1381) | 1. Размер земельного участка определяется по заданию на проектирование.  2. Коэффициент застройки не подлежит установлению.  В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30 % при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм.  3. Отступ от границ земельного участка до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 3 м.  4. Предельная высота зданий – не более 20 м. |
| 4.1 | Деловое управление | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) |
| 3.7.1 | Осуществление религиозных обрядов | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги) | 1. Размер земельного участка определяется из расчета 7,5 м2 на 1 место в храме.  2. Коэффициент застройки не подлежит установлению.  В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30 % при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм.  3. Минимальный отступ от границ земельных участков - 3 м. В кварталах с существующей застройкой  минимальный отступ от границ земельных участков допускается  принимать по сложившимся зданиям с учетом  требований санитарных норм и правил, технических  регламентов, сводов правил, нормативов  градостроительного проектирования.  4. Предельная высота не подлежит установлению. |
| 3.7.2 | Религиозное управление и образование | Размещение зданий, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, дома священнослужителей, воскресные и религиозные школы, семинарии, духовные училища) |
| 4.2 | Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) | Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с [кодами 4.5 - 4.8.2](#sub_1045);  размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра | 1. Размер земельного участка определяется по заданию на проектирование.  2. Коэффициент застройки не подлежит установлению.  В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30 % при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм.  3. Отступ от границ земельного участка до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 3 м.  4. Предельная высота зданий – не более 20 м.  Коэффициент озеленения территории – не менее 0,10 от площади земельного участка;  Количество гостевых стоянок:  1 машино-место на 40 м2 общей площади. |
| 4.3 | Рынки | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м;  размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка | 1. Размер земельного участка 7-14 м2 на 1 м2 торговой площади в зависимости от вместимости:  до 600 м2 торговой площади – 14;  свыше 3000 м2 торговой площади – 7.  2. Коэффициент застройки не подлежит установлению.  В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30 % при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм.  3. Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 метра.  4. Высота не более 20 м. |
| 4.7 | Гостиничное обслуживание | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | 1. Минимальный размер земельного участка для размещения туристических гостиниц – 50-75 м2 на 1 место.  2. Коэффициент застройки не подлежит установлению.  В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30 % при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм.  3. Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 метра.  4. Предельная высота не подлежит установлению. |
| 4.9.1.3 | Автомобильные мойки | Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,05 га на объект.  2. Коэффициент застройки не подлежит установлению.  3. Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 метра.  4. Предельная высота – 7м. |
| 5.1.1 | Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий | Размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест (стадионов, дворцов спорта, ледовых дворцов, ипподромов) | 1. Размер земельного участка для размещения плоскостных спортивных сооружений, спортивных и спортивно-тренажерных залов, помещений для физкультурно-оздоровительных занятий, бассейнов общего пользования, детско- юношеских спортивных школ, многофункциональных физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных баз и трасс для зимних видов спорта определяется заданием на проектирование.  Физкультурно-спортивные сооружения сети общего пользования следует объединять со спортивными объектами общеобразовательных и других образовательных организаций, организаций отдыха и культуры с возможным сокращением территории.  Доступность физкультурно-спортивных сооружений городского значения не должна превышать 30 мин.  Долю физкультурно-спортивных сооружений, размещаемых в жилом районе, следует принимать от общей нормы, %: территории – 35, спортивные залы – 50, бассейны – 45.  2. Коэффициент застройки: многофункциональной зоны – не более 0,1; специализированной зоны – не более 0,8. Коэффициент плотности застройки: многофункциональной зоны - не более 3,0; специализированной зоны не более 2,4.  В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30 % при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм.  3. Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 метра.  4. Предельное количество этажей – 2. |
| 5.1.2 | Обеспечение занятий спортом в помещениях | Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях |
| 5.1.3 | Площадки для занятий спортом | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) | Предельные параметры не подлежат установлению |
| 5.1.4 | Оборудованные площадки для занятий спортом | Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища) |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | Предельные параметры не подлежат установлению |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 12.0.1 - 12.0.2](#sub_11201) | Предельные параметры не подлежат установлению |
| Условно разрешенные | 2.1 | Для индивидуального жилищного строительства | Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости);  выращивание сельскохозяйственных культур;  размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек | 1. Минимальная площадь участков – 400 м2;  максимальная площадь участков – 2500 м2.  В случаях, когда размер земельного участка, предоставленного до вступления в силу настоящих Правил, меньше предельных минимальных норм, либо превышает предельные максимальные нормы, предусмотренные выше, то для данного земельного участка его размеры являются соответственно минимальными или максимальными предельными.  Ширину вновь предоставляемого участка для строительства индивидуального жилого дома принимать не менее 20,0м.  2. Максимальный коэффициент застройки – 60%; коэффициент озеленения земельного участка не менее 20%.  3. Минимальный отступ от границ соседнего участка: до стены жилого дома – 3 м и в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», до хозяйственных построек (сарай, баня, гараж) - 1м. Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением: в проектируемой (новой) застройке не менее – 6м; от проездов не менее – 3м. Допускается сокращение минимального отступа от границ соседнего участка до стены жилого дома, а также блокировка жилых домов по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований и действующими градостроительными нормативами. В кварталах с существующей застройкой индивидуальными жилыми домами минимальный отступ от границ земельных участков и красных линий допускается принимать по сложившимся зданиям с учетом требований санитарных норм и правил, технических регламентов, сводов правил, нормативов градостроительного проектирования.  4. Предельное количество надземных этажей – 3, включая мансардный этаж.  **1. Отдельно-стоящие или встроенно-пристроенные**  **к жилому дому гаражи или открытые автостоянки; хозяйственные постройки; индивидуальные бани, сауны.**  Гаражи, хозяйственные постройки, бани располагаются в пределах границ земельного участка жилого дома.  Минимальное расстояние от границ соседнего участка до отдельно стоящего гаража, хозяйственных и прочих строений – 1 м, и в соответствии с санитарными правилами и нормами, противопожарными требованиями, в зависимости от степени огнестойкости.  Предельное количество этажей:  для гаража – 1;  для прочих строений – 2.  Размещение хозяйственных построек по линии застройки запрещается.  Допускается блокировка гаражей и хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев в соответствии с действующими градостроительными нормативами.  Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха односкатной не более 4,0 м; до конька скатной кровли – не более 7,0 м.  Запрещается строительство гаражей для грузового транспорта, кроме автотранспорта грузоподъемностью до 1,5 тонн.  Строительство бань, саун допускается при условии канализования стоков.  **2. Строения для содержания мелкого домашнего скота, птиц.**  Расстояние от границы соседнего участка до постройки для содержания скота и птицы не менее 10м.  Состав и площади построек для содержания скота и птицы принимаются с учетом санитарно-гигиенических и зооветеринарных требований.  Допускается пристраивать к усадебным домам помещения для скота и птицы с изоляцией от жилых комнат подсобными помещениями.  **3. Сады, огороды,**  **теплицы, оранжереи.**  Расстояние от границы соседнего участка до теплицы, оранжереи не менее 1м.  Минимальное расстояние от границ участка до:  -стволов высокорослых деревьев – 4 м  -среднерослых – 2 м  -кустарника – 1 м.  **4. Встроенные учреждения и предприятия с использованием индивидуальной формы деятельности (детский сад, магазин, кафе и пр.) в соответствии с СП 54.13330.2011 и СП 30-102-99.**  Общая площадь встроенных учреждений не должна превышать 150 кв.м.  Не допускается устройство встроенных предприятий, вредных для здоровья населения (ренгеноустановок, магазинов стройматериалов, москательно-химических и т.д.).  Мастерские по ремонту автомобилей, бытовой техники, а также помещения ритуальных услуг, встроенные в жилые дома, следует размещать на окраине города. |
|  | 2.3 | Блокированная жилая застройка | Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);  разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха | 1. Минимальная площадь участков – 400 м2;  максимальная площадь участков – 2500 м2.  2. Максимальный коэффициент застройки – 60%.  3. Отступ от красной линии:  - в существующей застройке – в соответствии со сложившейся линией застройки,  -в новой застройке – от 6 м.  Минимальное расстояние от границ земельного участка до строений, а также между строениями:  - между фронтальной границей участка и основным строением – в соответствии со сложившейся линией застройки,  -от границ участка до основного строения – 3 м,  - от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений в соответствии с требованиями СП и СанПиН.  *Примечание:* В условиях реконструкции и в других сложных градостроительных условиях указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции и освещенности и обеспечении непросматриваемости жилых помещений из окна в окно.  4. Предельное количество надземных этажей – 3. |
| Вспомогательные | 3.1 | Коммунальное обслуживание | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.1.1-3.1.2](#sub_1311) | 1. Предельные размеры земельных участков не подлежат установлению.  2. Процент застройки – не подлежит установлению.  3. Минимальный отступ от границ земельных участков не подлежит установлению. В кварталах с существующей застройкой минимальный отступ от границ земельных участков допускается принимать с учетом требований санитарных норм, технических регламентов, сводов правил, нормативов градостроительного проектирования.  4. Предельное количество этажей нелинейных объектов – 1. |
| 3.2 | Социальное обслуживание | Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.2.1 - 3.2.4](#sub_1321) | 1. Предельные размеры земельных участков не подлежат установлению.  2. Процент застройки – не подлежит установлению.  3. Отступ от границ земельного участка до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 3 м.  4. Предельное количество надземных этажей не подлежит установлению. |
| 3.3 | Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) |
| 3.9 | Обеспечение научной деятельности | Размещение зданий и сооружений для обеспечения научной деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.9.1 - 3.9.3](#sub_10391) |
| 3.10.1 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных |
| 4.4 | Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м. | 1. Размер земельных участков при площади торговых объектов, га на 100 м2 торговой площади:  до 250 м2 торговой площади – 0,08;  250 – 650 м2 торговой площади – 0,08 – 0,06.  2. Коэффициент застройки - 60%.  В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30 % при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм.  3. Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 метра.  4. Предельная высота – 8 метров. |

42.4. **Р2-Р** – **Перспективная зона озеленения территорий общего пользования (парки, скверы и пр.)**

*Таблица 22.*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Отношение к главной функции** | **Код** | **Виды разрешенного использования территории** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** | **Предельные параметры** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** |
| Основные | 4.5 | Банковская и страховая деятельность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги | 1. Размер земельного участка для отделения сбербанка 0,05 га – при 3-операционных местах;  0,4 га – при 20-операционных местах. Возможно встроенно-пристроенное.  2. Коэффициент застройки - 80%.  В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30 % при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм.  3. Отступ от границ земельного участка до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 3 м.  4. Предельная высота зданий – не более 20 м. |
| 5.0 | Отдых (рекреация) | Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности;  создание и уход за городскими лесами, скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также обустройство мест отдыха в них.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 5.1 - 5.5](#sub_1051) | **Парк.**  1. Размер земельного участка – 5-15 га.  2. Удельные размеры функциональных зон парка:  - зона культурно-просветительных мероприятий – 10-20 м2/посетителя;  - прогулочная зона – 200 м2/посетителя;  - физкультурно-оздоровительная зона – 75-200 м2/посетителя;  - зона массовых мероприятий – 30-40 м2/посетителя;  - зона отдыха детей – 80-170 м2/посетителя.  3. Минимальный отступ от границ земельного участка – допускается размещение по границе участка.  4. Высота зданий и сооружений не должна превышать 8 м, высота аттракционов не ограничивается.  Расстояние между границей территории жилой застройки и ближним краем паркового массива – не менее 30 м.  Стоянки транспортных средств посетителей парка  размещаются за пределами территории парка на расстоянии не более 400 м от входа.  Расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности - 20 мин на общественном транспорте или 1500 м пешеходной доступности.  **Сад.**  1. Размер земельного участка – 3-5 га.  2. Общая площадь застройки не должна превышать 5% территории сада.  3. Минимальный отступ от границ земельного участка – допускается размещение по границе участка.  4. Высота зданий и сооружений не должна превышать 8 м.  Расстояние от сада до автостоянок - не более 100 м.  Расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности - 15 мин на общественном транспорте или 1200 м пешеходной доступности.  **Бульвары, пешеходные аллеи.**  1. Ширина бульваров с одной продольной пешеходной аллеей:  - размещаемых по оси улиц – не менее 18 м;  - размещаемых с одной стороны улицы между проезжей частью и застройкой – не менее 10 м.  При ширине бульвара 18 - 25 м следует проектировать одну аллею шириной 3 - 6 м.  2. Соотношение элементов территории бульвара:  - зеленые насаждения, водоемы – 70-75% от общей площади;  - аллеи, дорожки, площадки – 25-30% от общей площади;  - здания и сооружения – 1-3% от общей площади.  3. Минимальный отступ от границ земельного участка – допускается размещение по границе участка.  4. Высота зданий и сооружений не должна превышать 6 м.  **Сквер.**  1. Размер земельного участка – 0,5-2,0 га.  2. Соотношение элементов территории скверов, размещаемых на улицах и площадях:  - зеленые насаждения и водоемы – 60-75% от общей площади;  - аллеи, дорожки, площадки, малые архитектурные формы – 25-40 % от общей площади.  Соотношение элементов территории скверов, размещаемых в жилых районах между зданиями, перед отдельными зданиями:  - зеленые насаждения и водоемы – 70-80% от общей площади;  - аллеи, дорожки, площадки, малые архитектурные формы – 20-30 % от общей площади.  3. Минимальный отступ от границ земельного участка – не подлежит установлению.  4. Запрещается размещение зданий и сооружений.  **Пляж.**  1. Размеры территорий пляжей, размещаемых в зонах отдыха, следует принимать, м2 на одного посетителя, не менее:  - речных и озерных – 8;  - для детей (речных и озерных) – 5.  Минимальную протяженность береговой полосы для речных и озерных пляжей следует принимать не менее 0,25 м на 1 посетителя.  Ориентировочная длина береговой линии пляжа для водоемов с площадью поверхности:  - не более 10 га – 60 м (площадь территории пляжа 0,2 га);  - не более 5 га – 40 м (площадь территории пляжа 0,13 га);  - не более 3 га – 30 м (площадь территории пляжа 0,1 га).  *Примечания:*  Для водоемов с площадью поверхности более 10 га длину береговой линии пляжа следует принимать не более 1 / 20 части суммарной длины береговой линии водоема.  2. Коэффициент застройки не подлежит установлению.  3. Минимальный отступ от границ земельного участка – допускается размещение по границе участка.  4. Высота зданий и сооружений не подлежит установлению. |
| 3.6.2 | Парки культуры и отдыха | Размещение парков культуры и отдыха |
| 9.0 | Деятельность по особой охране и изучению природы | Сохранение и изучение растительного и животного мира путем создания особо охраняемых природных территорий, в границах которых хозяйственная деятельность, кроме деятельности, связанной с охраной и изучением природы, не допускается (государственные природные заповедники, национальные и природные парки, памятники природы, дендрологические парки, ботанические сады, оранжереи) |
| 11.2 | Специальное пользование водными объектам | Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для специального водопользования (забор водных ресурсов из поверхностных водных объектов, сброс сточных вод и (или) дренажных вод, проведение дноуглубительных, взрывных, буровых и других работ, связанных с изменением дна и берегов водных объектов) | Предельные параметры не подлежат установлению. |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 12.0.1 - 12.0.2](#sub_11201) | Предельные параметры не подлежат установлению. |
| Условно разрешенные | 4.4 | Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м. | 1. Размер земельных участков при площади торговых объектов, га на 100 м2 торговой площади:  до 250 м2 торговой площади – 0,08;  250 – 650 м2 торговой площади – 0,08 – 0,06.  2. Коэффициент застройки - 60%.  В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30 % при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм.  3. Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 метра.  4. Предельная высота – 8 метров. |
| 4.10 | Выставочно-ярмарочная деятельность | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий) | 1. Размер земельного участка определяется по заданию на проектирование.  2. Коэффициент застройки - 0,8.  Коэффициент плотности застройки - 2,4.  3. Минимальный отступ от границ земельных участков не подлежит установлению.  В кварталах с существующей застройкой минимальный отступ от границ земельных участков допускается принимать с учетом требований санитарных норм, правил, технических регламентов, сводов правил, нормативов градостроительного проектирования.  4. Предельное количество этажей нелинейных объектов – 1.  Иные параметры в соответствии с требованиями технических регламентов, сводов правил, нормативов градостроительного проектирования. |
| Вспомогательные | 4.6 | Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | 1. Размер земельного участка для размещения объекта общественного питания при вместимости, га / 100 мест:  - до 50 мест – 0,2 - 0,25;  - 50-150 мест – 0,15 - 0,2; - более 150 мест – 0,1.  2. Коэффициент застройки не подлежит установлению.  В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30 % при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм.  3. Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 метра.  4. Предельная высота – 8 метров. |

42.5. **П1-Р – Перспективнаязона производственного использования**

*Таблица 23.*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Отношение к главной функции** | **Код** | **Виды разрешенного использования территории** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** | **Предельные параметры** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** |
| Основные | 6.0 | Производственная деятельность | Размещение объектов капитального строительства в целях добычи полезных ископаемых, их переработки, изготовления вещей промышленным способом | 1. Нормативный размер земельного участка производственного объекта принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки.  Территория, занимаемая площадками промышленных предприятий и других производственных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять, как правило, не менее 60% всей территории промышленной зоны.  2. Коэффициент застройки - 0,8.  Коэффициент плотности застройки - 2,4.  3. Минимальный отступ от границ земельного участка – 6 метров.  4. Предельная высота зданий, строений и сооружений для данной территориальной зоны принимается не более 28 м, кроме опор линий электропередачи, труб котельных антенн и антенно-мачтовых сооружений сотовой, радиорелейной, спутниковой, телекоммуникационной и т.д. связи. Объекты размещаются по обоснованию.  Противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями производственных объектов должны обеспечивать нераспространение пожара на соседние здания, сооружения в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».  Площадь участков озеленения определяется из расчета:  - в границах производственных объектов размером до 5 га – 3 м2 на 1 работающего в наиболее многочисленной смене;  - для производственных объектов размером более 5 га – от 10 до 15 % площади производственной территории.  Приобъектные автостоянки должны размещаться на предзаводской территории кооперированно с городом. |
| 6.3 | Легкая промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфоро-фаянсовой, электронной промышленности |
| 6.4 | Пищевая промышленность | Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий |
| 6.6 | Строительная промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции |
| 6.11 | Целлюлозно-бумажная промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для целлюлозно-бумажного производства, производства целлюлозы, древесной массы, бумаги, картона и изделий из них, издательской и полиграфической деятельности, тиражирования записанных носителей информации |
| 6.7 | Энергетика | Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 3.1](#sub_1031) | 1. Размер земельного участка определяется по заданию на проектирование.  2. Коэффициент застройки - 0,8.  Коэффициент плотности застройки - 2,4.  3. Минимальный отступ от границ земельных участков не подлежит установлению.  В кварталах с существующей застройкой минимальный отступ от границ земельных участков допускается принимать с учетом требований санитарных норм, правил, технических регламентов, сводов правил, нормативов градостроительного проектирования.  4. Предельное количество этажей нелинейных объектов – 1.  Иные параметры в соответствии с требованиями технических регламентов, сводов правил, нормативов градостроительного проектирования. |
| 6.8 | Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с [кодами 3.1.1](#sub_1311), [3.2.3](#sub_1323) |
| 6.9 | Склады | Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов | 1. Размер земельных участков для размещения общетоварных складов, м2/1000 чел.:  - продовольственных товаров – 310 (для одноэтажных складов), 210 (для многоэтажных складов);  - непродовольственных товаров – 740 (для одноэтажных складов), 490 (для многоэтажных складов).  *Примечание:* При размещении общетоварных складов в составе специализированных групп размеры земельных участков рекомендуется сокращать до 30 %.  Размер земельных участков для размещения специализированных складов, м2/1000 чел.:  - холодильники распределительные – 190 (для одноэтажных складов), 70 (для многоэтажных складов);  - фрукто-, овоще-, картофелехранилища – 1300 (для одноэтажных складов), 610 (для многоэтажных складов).  *Примечание:* Вместимость хранилищ картофеля и фруктов и размеры земельных участков для хранилищ в городском округе следует уменьшать за счет организации внегородского хранения.  Размер земельных участков для размещения складов твердого топлива и строительных материалов, м2/1000 чел.:  - твердого топлива с преимущественным использованием угля, дров – 300;  - строительных материалов – 300.  2. Коэффициент застройки - 80%.  3. Минимальный отступ от границ земельного участка – 1м.  4. Предельная высотность - не подлежит установлению. Средняя высота этажа – 6м. |
| 6.9.1 | Складские площадки | Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе |
| 2.7.1 | Хранение автотранспорта | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места | 1. Размер земельного участка для гаражей, хозяйственных построек:  - для размещения гаража, гаража-стоянки минимальный размер земельного участка 18 кв.м., максимальный размер земельного участка 30 кв.м.;  - для размещения хозяйственного блока, хозяйственной постройки минимальный размер земельного участка 6 кв.м.,  максимальный размер земельного участка 18 кв.м.  Параметры мест для хранения автомобилей, в том числе габариты машино-места:  Минимально допустимые размеры машино-места 5,3 × 2,5 м.  Максимально допустимые размеры машино-места 6,2 × 3,6 м.  Габариты машино-места для инвалидов, пользующихся креслами-колясками, следует принимать (с учетом минимально допустимых зазоров безопасности) – не менее 6,0 × 3,6 м  2. Коэффициент застройки не подлежит установлению.  3. Расстояние от границ участка до хозяйственных и прочих строений – 1 м, открытой автостоянки – 1 м, отдельно стоящего гаража – 1 м. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных участках по взаимному согласию собственников.  4. Предельное количество этажей – 1. |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.1.1-3.1.2](#sub_1311) | 1. Предельные размеры земельных участков не подлежат установлению.  2. Процент застройки – не подлежит установлению.  3. Минимальный отступ от границ земельных участков не подлежит установлению. В кварталах с существующей застройкой минимальный отступ от границ земельных участков допускается принимать с учетом требований санитарных норм, технических регламентов, сводов правил, нормативов градостроительного проектирования.  4. Предельное количество этажей нелинейных объектов – 1. |
| 3.10.1 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных | Предельные параметры не подлежат установлению.  Размещение объектов капитального строительства в соответствии с требованиями технических регламентов, сводов правил, нормативов градостроительного проектирования. |
| 3.10.2 | Приюты для животных | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг в стационаре;  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, оказания услуг по содержанию и лечению бездомных животных;  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для организации гостиниц для животных |
| 4.1 | Деловое управление | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | 1. Размер земельного участка определяется по заданию на проектирование. Размер земельного участка для отделения сбербанка 0,05 га – при 3-операционных местах;  0,4 га – при 20-операционных местах. Возможно встроенно-пристроенное.  2. Коэффициент застройки не подлежит установлению.  В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30 % при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм.  3. Отступ от границ земельного участка до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 3 м.  4. Предельная высота зданий – не более 20 м. |
| 4.4 | Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м. | 1. Размер земельных участков при площади торговых объектов, га на 100 м2 торговой площади:  до 250 м2 торговой площади – 0,08;  250 – 650 м2 торговой площади – 0,08 – 0,06.  2. Коэффициент застройки - 60%.  В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30 % при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм.  3. Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 метра.  4. Предельная высота – 8 метров. |
| 4.9 | Служебные гаражи | Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 3.0](#sub_1030), [4.0](#sub_1040), а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо | 1. Площадь земельного участка – не подлежит установлению.  2. Коэффициент застройки не подлежит установлению.  3. Минимальный отступ от границ земельного участка – допускается размещение по границе участка.  4. Предельное количество этажей для гаража – 1. Предельная высота от уровня земли до конька скатной кровли – 7 м.  Запрещается строительство гаражей для грузового транспорта кроме автотранспорта грузоподъёмностью до 1,5т. |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 12.0.1 - 12.0.2](#sub_11201) | Предельные параметры не подлежат установлению. |
| Условно разрешенные | 4.3 | Рынки | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м;  размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка | 1. Размер земельного участка 7-14 м2 на 1 м2 торговой площади в зависимости от вместимости:  до 600 м2 торговой площади – 14;  свыше 3000 м2 торговой площади – 7.  2. Коэффициент застройки не подлежит установлению.  В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30 % при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм.  3. Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 метра.  4. Высота не более 20 м. |
| Вспомогательные | 4.6 | Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | 1. Размер земельного участка для размещения объекта общественного питания при вместимости, га / 100 мест:  - до 50 мест – 0,2 - 0,25;  - 50-150 мест – 0,15 - 0,2; - более 150 мест – 0,1.  2. Коэффициент застройки не подлежит установлению.  В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30 % при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм.  3. Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 метра.  4. Предельная высота – 8 метров. |

**Статья 43. Регламенты ограничений по требованиям охраны объектов культурного наследия**

В соответствии со статьей 59 ч. 1 Федерального закона от 25 июня 2002г. № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" и утвержденной Правительством РФ федеральной целевой программы «Сохранение и развитие архитектуры исторических городов» Тейково является историческим городским поселением.

Разрабатываемая градостроительная документация и градостроительные регламенты, устанавливаемые в пределах территорий объектов культурного наследия и их зон охраны, подлежат обязательному согласованию с федеральным органом охраны объектов культурного наследия в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, и с органом исполнительной власти Ивановской области, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия, в порядке, установленном законом Ивановской области.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия, отображенных на схеме «Зоны охраны объектов культурного наследия» в части отображения границ территорий объектов культурного наследия и границ зон с особыми условиями использования территорий зон охраны, устанавливаются в целях охраны объектов культурного наследия.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия включают следующие виды ограничений:

- к предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (включая высоту застройки);

- к стилевым характеристикам застройки;

- к процедурам подготовки планировочной и проектной документации и осуществлению строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

Содержание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия определяются режимами зон охраны объектов культурного наследия на территории городского округа Тейково.

До детальной проработки этих режимов путем корректировки проекта зон охраны объектов культурного наследия использование, строительство и изменение объектов в пределах зоны строгого регулирования застройки осуществляется с обязательным согласованием в областном комитете охраны объектов культурного наследия.

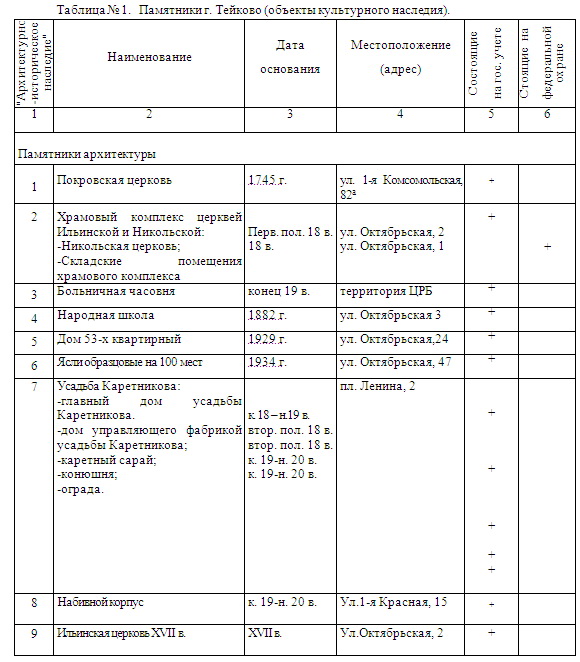
В соответствии с пунктом 1 части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ на земельные участки памятников и ансамблей, вновь выявленных объектов культурного наследия действие регламента не распространяется. Использование участков памятников определяется органом охраны памятников культурного наследия.

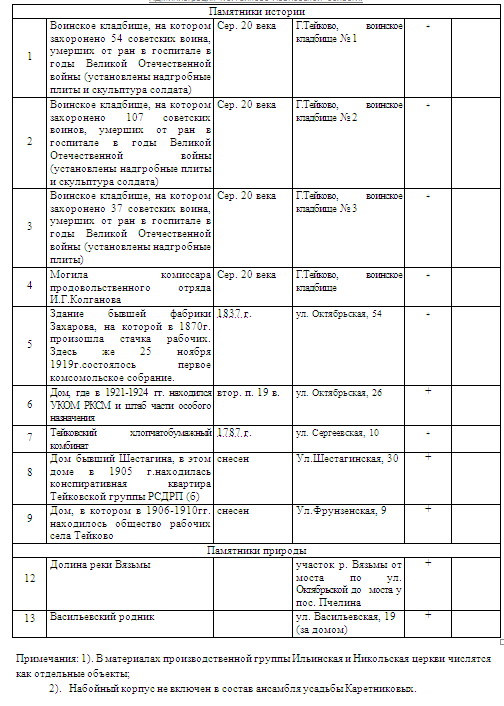
Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, которые не являются памятниками истории и культуры и расположены в пределах зон, обозначенных на схеме "Зоны охраны объектов культурного наследия" определяется:

а) градостроительными регламентами, определенными настоящими Правилами применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на схеме "Градостроительное зонирование", с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

б) ограничениями, установленными в соответствии с настоящими Правилами, проектом зон охраны памятников истории и культуры города Тейково, разработанных институтом «Ленгипрогор» в 1989 году и приведенных на схеме "Зоны охраны объектов культурного наследия" (до их корректировки по согласованию с областным комитетом по охране объектов культурного наследия);

в) Федеральным законом от 25 июня 2002г. N 73-ФЗ  
"Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".





На территории рассматриваемого городского округа Тейково имеются объекты культурного наследия. Данный вид территорий накладывает ряд требований, описанных федеральным законодательством.

1. В границах территории объекта культурного наследия:

1) на территории памятника или ансамбля запрещаются строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории памятника или ансамбля объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко- градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

2) на территории достопримечательного места разрешаются работы по сохранению памятников и ансамблей, находящихся в границах территории достопримечательного места, работы, направленные на обеспечение сохранности особенностей достопримечательного места, являющихся основаниями для включения его в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежащих обязательному сохранению; строительство объектов капитального строительства в целях воссоздания утраченной градостроительной среды; осуществление ограниченного строительства, капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства при условии сохранения особенностей достопримечательного места, являющихся основаниями для включения его в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежащих обязательному сохранению;

3) на территории памятника, ансамбля или достопримечательного места разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях.

2. Применительно к территории достопримечательного места градостроительный регламент устанавливается в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Требования к осуществлению деятельности в границах территории достопримечательного места, требования к градостроительному регламенту в границах территории достопримечательного места устанавливаются:

1) федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия, - для достопримечательного места федерального значения;

2) органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия, - для достопримечательного места регионального значения;

3) органом местного самоуправления, уполномоченным в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия, - для достопримечательного места местного (муниципального) значения.

4. Орган, установивший требования к осуществлению деятельности в границах территории достопримечательного места, в течение пяти дней со дня вступления в силу акта об установлении таких требований направляет копию указанного акта в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, его территориальные органы.

5. Особый режим использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, предусматривает возможность проведения археологических полевых работ в порядке, установленном Федеральным законом, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, работ по использованию лесов и иных работ при условии обеспечения сохранности объекта археологического наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, либо выявленного объекта археологического наследия, а также обеспечения доступа граждан к указанным объектам.

Особый режим использования водного объекта или его части, в границах которых располагается объект археологического наследия, предусматривает возможность проведения работ, определенных Водным кодексом Российской Федерации, при условии обеспечения сохранности объекта археологического наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, либо выявленного объекта археологического наследия, а также обеспечения доступа граждан к указанным объектам и проведения археологических полевых работ.

**Охранная зона объектов культурного наследия города**

Охранная зона объектов культурного наследия определяется соответствующим проектом, в котором описываются границы территории объекта культурного наследия, режим использования земель и градостроительные регламенты в пределах данной территории.

На сопряженной с объектом культурного наследия территории может быть установлена одна или несколько зон охраны: охранная зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта.

Границы зоны охраны объектов культурного наследия могут не совпадать с границами земельных участков. Охранная зона, непосредственно связанная с памятником, выделяется из общей территории, минимальной границей которой считается территория в радиусе по двойной наибольшей высоте памятника (применять при отсутствии утвержденного проекта зон охраны).

На территориях объектов культурного наследия градостроительная деятельность допускается только в той мере, в какой она связана с нуждами этих объектов (восстановление, реставрация, реконструкция, инженерное обустройство и благоустройство) по специальному разрешению госоргана по охране объектов культурного наследия. Разрешенная градостроительная деятельность на этих территориях может осуществляться в рамках реставрации (реконструкции) существующих и восстановления (воссоздания) утраченных объектов недвижимости - ценных элементов объектов культурного наследия или строительства инженерных сооружений технического назначения, необходимых для эксплуатации самих объектов культурного наследия. Градостроительная деятельность, не связанная с нуждами объектов культурного наследия, на территориях объектов культурного наследия запрещена.

Особый режим использования земель и градостроительный регламент в границах охранной зоны устанавливается с учетом следующих требований:

- запрещение строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

- ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, в том числе касающихся их размеров, пропорций и параметров, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений, особенностей деталей и малых архитектурных форм;

- ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия, в том числе запрет или ограничение размещения рекламы, вывесок, построек и объектов (автостоянок, временных построек, киосков, навесов и т.п.), а также регулирование проведения работ по озеленению;

- обеспечение пожарной безопасности объекта культурного наследия и его защиты от динамических воздействий;

- сохранение и обеспечение гидрогеологических и экологических условий, необходимых для сохранности объекта культурного наследия;

- благоустройство территории охранной зоны, направленное на сохранение, использование и популяризацию объекта культурного наследия, а также на сохранение и восстановление градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик его историко-градостроительной и природной среды;

- иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении.

**ЧАСТЬ IV. ПРИЛОЖЕНИЯ**

**Приложение №1**

**Информационные источники регламентов**

**(сводный перечень документов всех уровней)**

**ДОКУМЕНТЫ ФЕДЕРАЛЬНОГО УРОВНЯ**

**1.Кодексы:**

Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ

Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ.;

Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 N 74-ФЗ

Воздушный Кодекс РФ № 60-Ф3 от 19.03.97;

Лесной кодекс Российской Федерации" от 04.12.2006 N 200-ФЗ.

**2.Федеральные законы:**

«Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»№ 131-ФЗ от 6.10.2003 г.;

«Об особо охраняемых природных территориях» № 33-Ф3 от 14.03.95;

«Об объектах культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации» № 73-Ф3 от 25.06.02;

Федеральный закон «О железнодорожном транспорте в Российской Федерации» № 17-ФЗ от 10.01.03.

**3.Указы Президента РФ, Постановления Правительства и ведомственные руководящие документы:**

Положение о водоохранных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах (Постановления Правительства РФ от 21.11.2007 N 800.);

Правила установления и пользования придорожных полос федеральных автомобильных дорог общего пользования (утв. постановлением Правительства РФ № 1420 от 01.12.98 с изменениями от 02.02.2000);

Постановление Госгортехнадзора России № 9 от 22.04.92 Минтопэнерго России;

Указ Президента № 727 от 27.06.98 «О придорожных полосах федеральных автомобильных дорог общего пользования».

**4.Ведомственные положения, правила**

«Положение о порядке использования земель федерального железнодорожного транспорта в пределах полосы отвода железной дороги» (утв. приказом МПС № 26Ц от 15.05.99);

Постановление СМ СССР от 26.03.1984г. № 255. «Правила охраны электрических сетей напряжением свыше 1000 Вольт»: Москва, «Энергоатомиздат», 1985.». Энергоатом. М., 1985Постановление СМ СССР от 26.03.1984г. № 255;

«РЭГА РФ 94 Руководство по эксплуатации гражданских аэродромов Российской Федерации 19.09.1994г.».

Постановление Департамента строительства и архитектуры администрации Владимирской области от 18.07.2016 № 04 «Об утверждении областных нормативов градостроительного проектирования "Нормативы градостроительного проектирования Владимирской области".

Государственные нормы (ГН, ГОСТ)

ГН 2.2.4/2.1.8.562-96 «Шум на рабочих местах, в помещениях жилых, общественных зданий и на территории жилой застройки»;

ГОСТ «Трансформаторы силовые, масляные. Нормы допустимого шума и метод шумовых испытаний».

Строительные нормы и правила (СНиП)

СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»"Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений";

СНиП 30-02-97\* «Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, зданий и сооружений»;

СНиП 23-05-95 «Естественное и искусственное освещение»;

СНиП 2.04.03-85 «Канализация, наружные сети и сооружения»;

СНиП 2.06.15-85 «Инженерная защита территорий от затопления и подтопления»;

СНиП 32-04-97 "Тоннели железнодорожные и автодорожные";

СНиП 32-01-95 «Железные дороги колеи 1520 мм»;

СНиП 2.05.02-85 «Автомобильные дороги»;

СНиП 21-02-99 «Стоянки автомобилей».

СНиП 23-03-2003 «Защита от шума»

СНиП 32-03-96 «Аэродромы»;

СНиП 14-01-96 «Основные положения создания и ведения государственного градостроительного кадастра».

Санитарные правила и нормы (СанПиН)

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;

СанПиН 2.2.4/2.1.8.055-96 «Электромагнитные излучения радиочастотного диапазона (ЭМИ РЧ)» (утв. постановлением Госкомсанэпиднадзора РФ от 08.05.96 № 9 с изменениями от 29.10.2000);

СанПиН 2971-84 «Санитарные правила и нормы защиты населения от воздействия электрического поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи (ВЛ) переменного тока промышленной частоты»;

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий».

Свод правил по проектированию и строительству (СП)

СП-30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства».

Отраслевые строительные нормы (ОСН)

ОСН 3.02.01-97 «Нормы и правила проектирования отвода земель для железных дорог» (утв. указанием МПС РФ № С-1360у от 24.10.97).

**ДОКУМЕНТЫ УРОВНЯ СУБЪЕКТА РФ**

Закон Владимирской области «Об административных правонарушениях во Владимирской области» № 11-ОЗ от 14 февраля 2003г.

Территориальные строительные нормы (ТСН)

ТСН ПЗП-99 МО; ТСН 30-303-2000 МО «Планировка и застрой городских и сельских поселений МО».

Нормативно-рекомендательные документы Госстроя России

МДС 30-1.99 «Методические рекомендации по разработке схем зонирования территории города». ГУП ЦПП Госстроя России. М., 2000;

СН 467-74 «Нормы отвода земель для автомобильных дорог» (утв. постановлением Госстроя СССР № 248 от 19.12.74).

Постановление Департамента строительства и архитектуры администрации Владимирской области от 18.07.2016 № 04 «Об утверждении областных нормативов градостроительного проектирования "Нормативы градостроительного проектирования Владимирской области".

Инструкции, справочники, рекомендации:

Инструкция по организации зон охраны недвижимых памятников истории и культуры СССР № 33 от 24.01.86;

Справочник проектировщика. «Градостроительство». М., 1978;

Рекомендации по проектированию улиц и дорог городов и сельских населенных пунктов. М., 1994.

**Приложение №2**

**Состав разделов предпроектной документации,**

**представляемой для рассмотрения вопроса о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории городского округа Тейково.**

Раздел 1. «Пояснительная записка» в текстовой части должен содержать:

- реквизиты лица, осуществляющего подготовку предпроектной документации;

- задание на проектирование заказчика-застройщика;

- сведения о функциональном назначении объекта;

- сведения о потребности объекта в инженерно-техническом обеспечении;

- основные технико-экономические показатели (площадь застройки, общая площадь, включая подземную часть, строительный объем, включая подземную часть, данные о проектной мощности объекта производственного назначения и т.д.);

- характеристика земельного участка;

- описание планировочных ограничений (красные линии, границы охранных зон коммуникаций и санитарно-защитных зон, линии застройки, сервитуты и т.д.);

- обоснование планировочной организации земельного участка;

- технико-экономические показатели участка (площадь участка, площадь застройки, процент застройки, площадь покрытий и озеленения);

- описание решений по благоустройству;

- описание внешнего вида и наружной отделки фасадов;

- описание инженерно-конструктивного решения объектов.

Раздел 2. «Схема планировочной организации земельного участка» в графической части должен содержать:

- ситуационный план в масштабе 1:2000, 1:5000;

- схема генерального плана, выполненного на топооснове в масштабе 1:500.

Раздел 3. «Архитектурные решения» в графической части должен содержать:

- планы этажей в масштабе 1:50, 1:100, 1:200;

- фасады в масштабе 1:50, 1:100,1:200;

- разрезы в масштабе 1:50, 1:100,1:200;

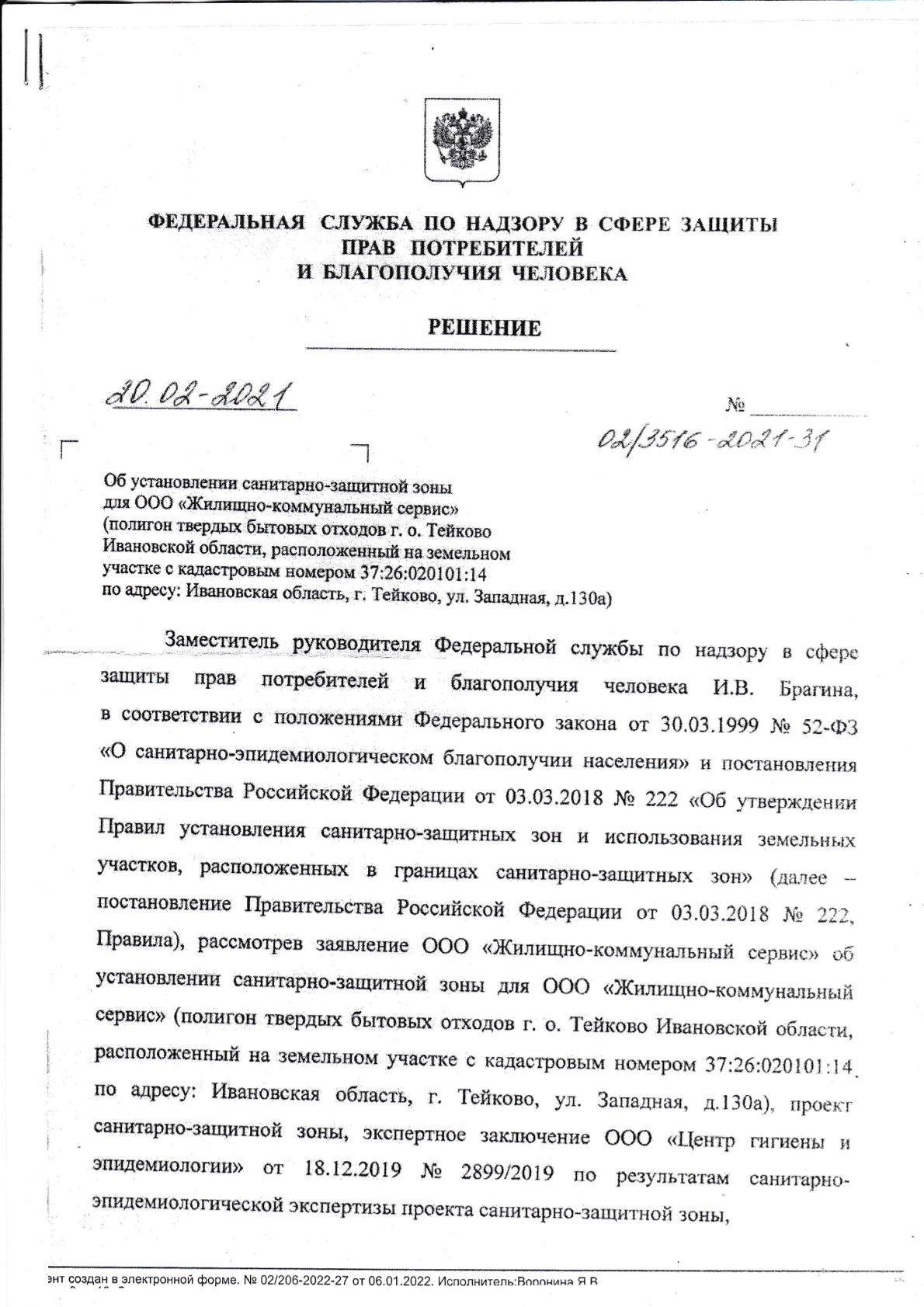
- перспектива или аксонометрия в произвольном масштабе.

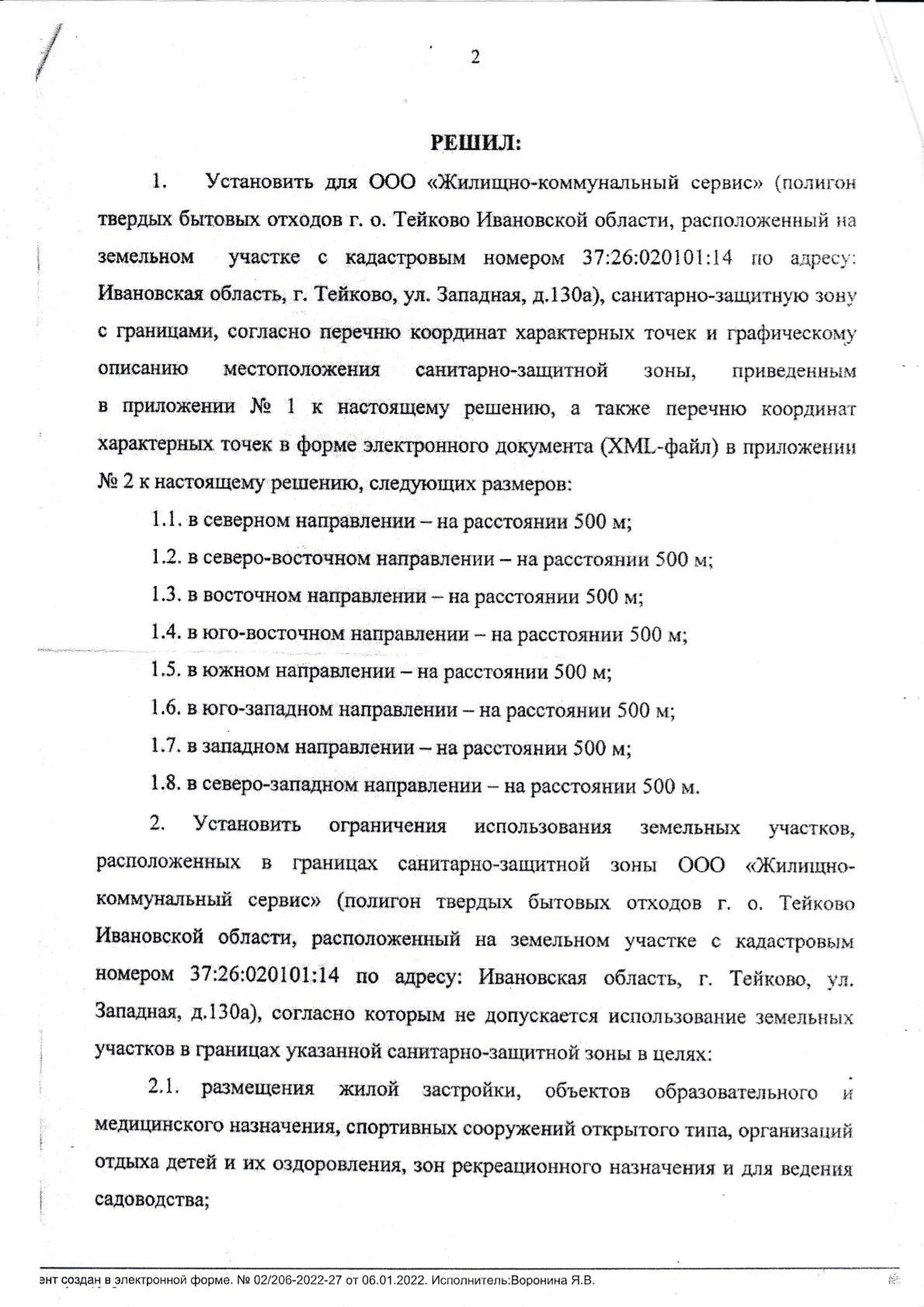
**Приложение № 3**

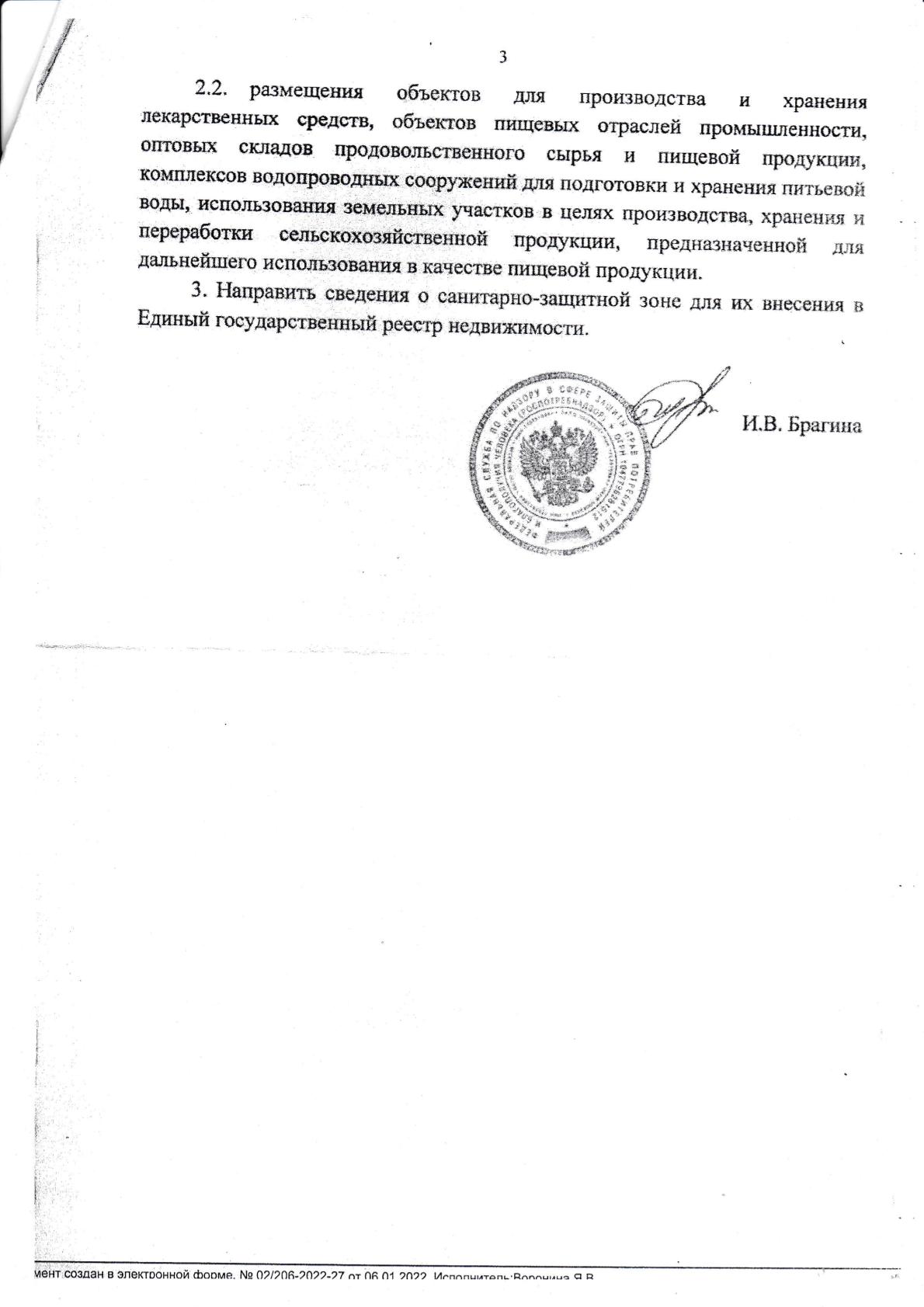
**Сведения о границах санитарно-защитной зоны для**

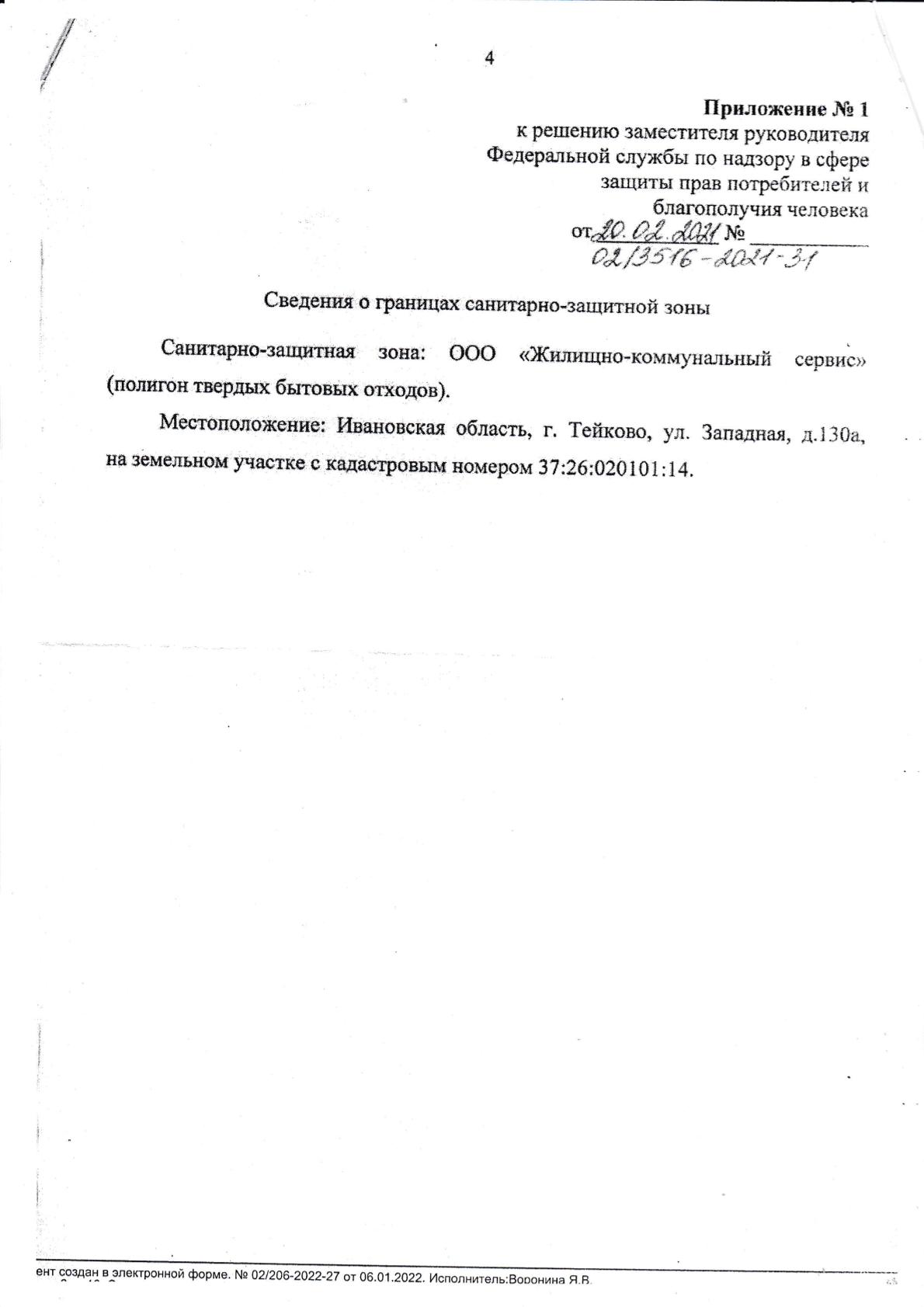
**ООО «Жилищно-коммунальный сервис» (полигон твердых бытовых отходов г.о.Тейково Ивановской области, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 37:26:020101:14 по адресу: Ивановская область,**

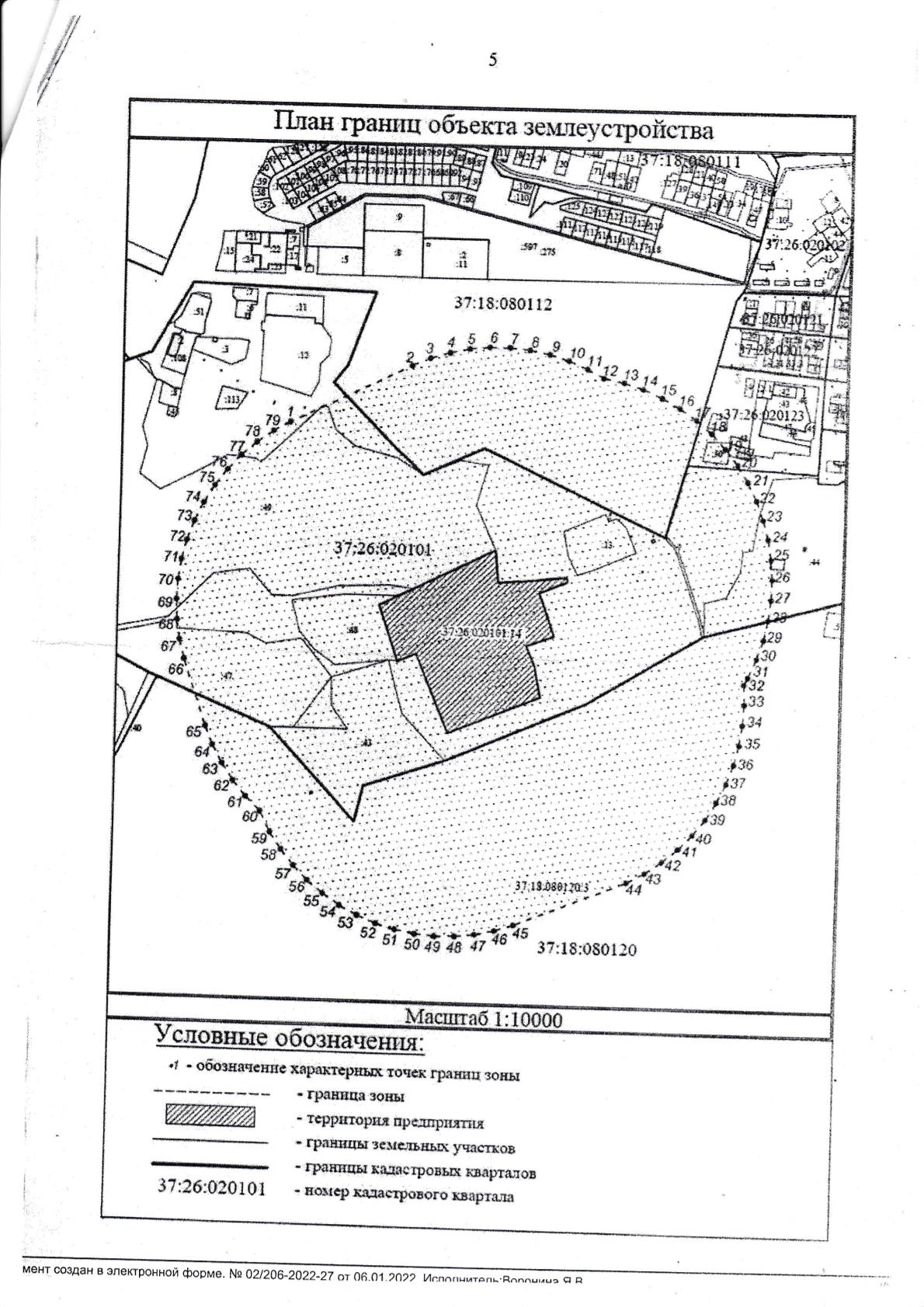
**г.Тейково, ул.Западная, д.130а)**

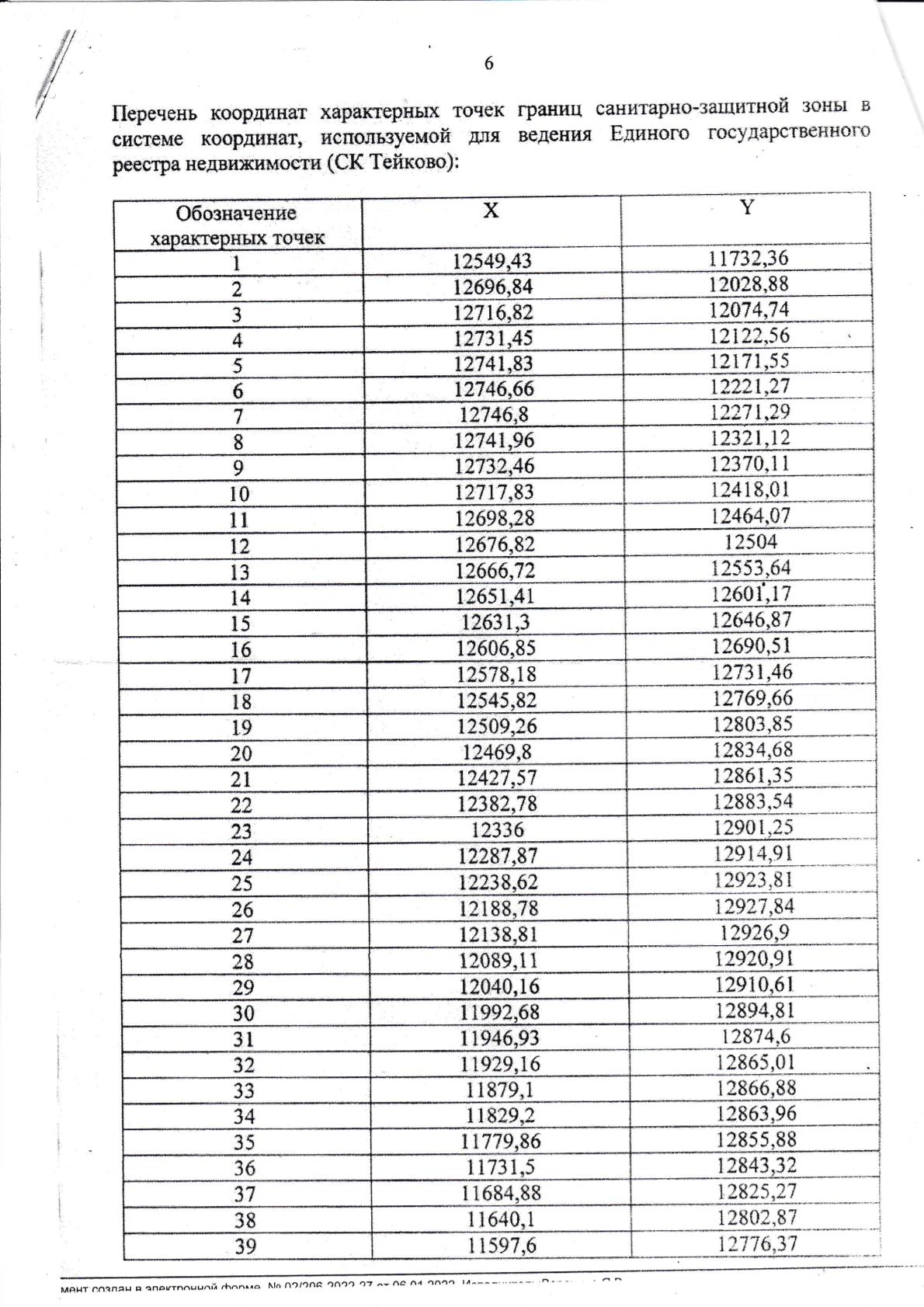
****

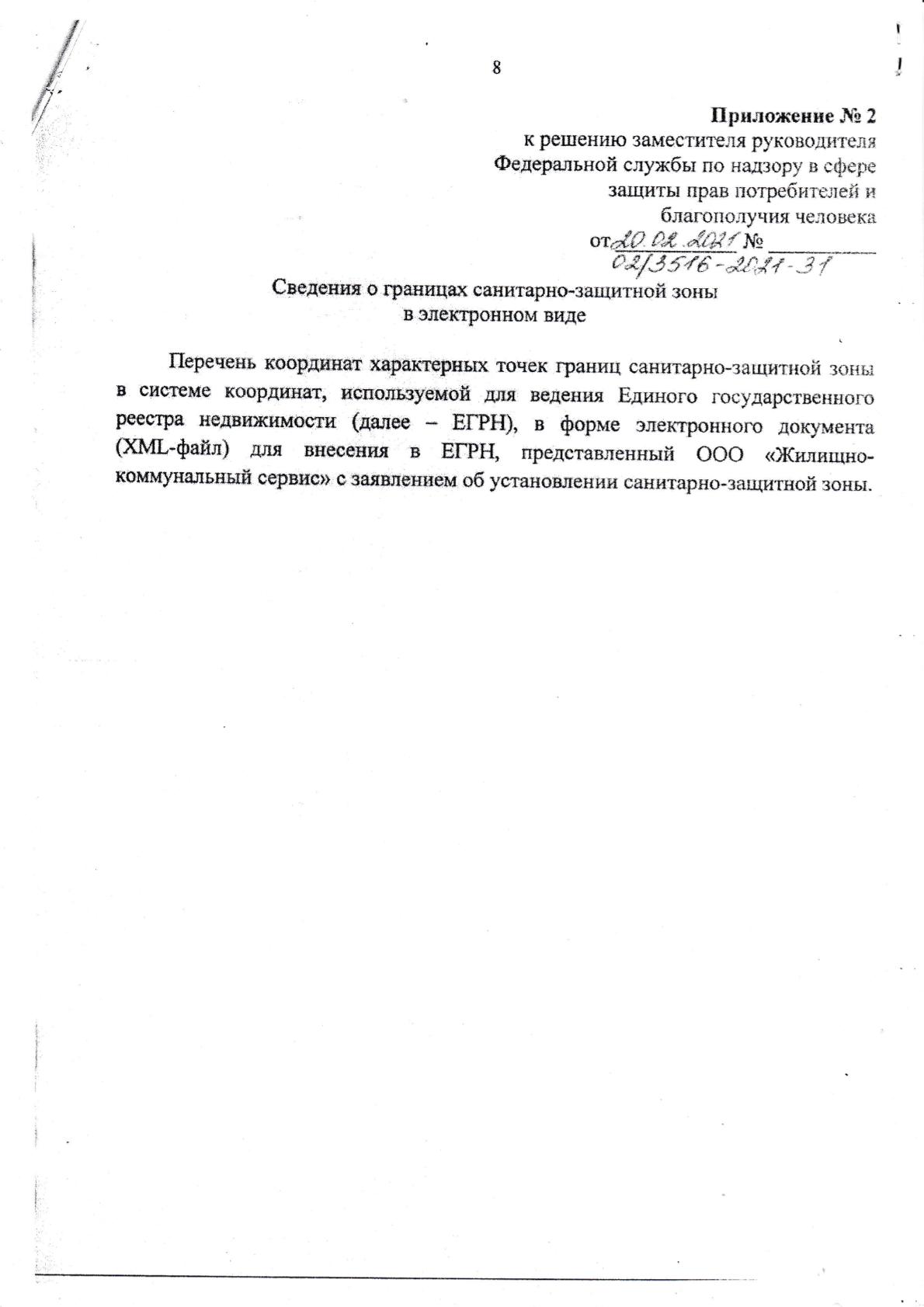
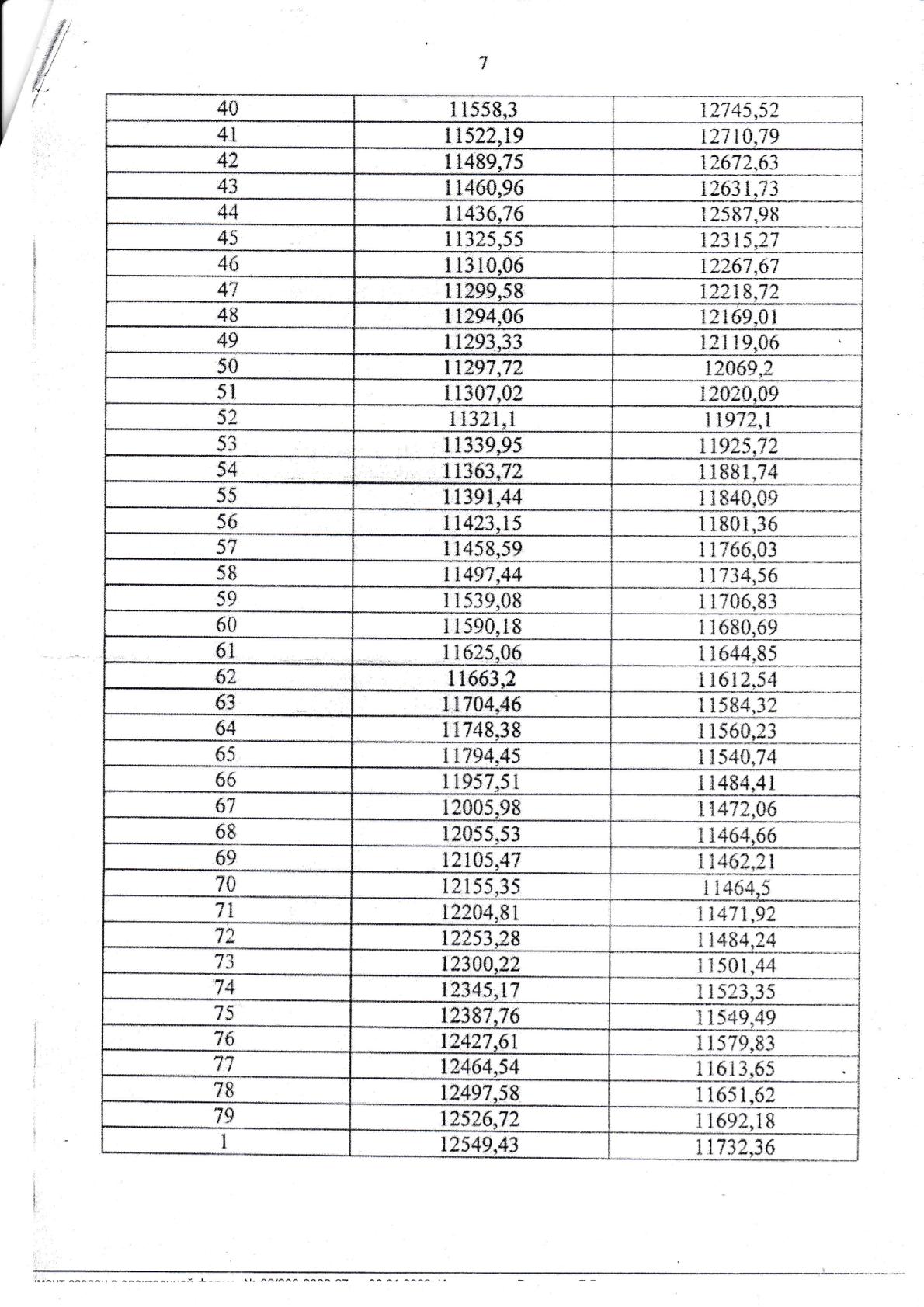
****

****

****

****

****

****

**Приложение 4**.

**Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов различного назначения**.

В соответствии с Указом Губернатора Ивановской области от 30.10.2023 № 98-УГ внешние поверхности ограждающих конструкций подлежат их обязательному декорированию баннерной сеткой с нанесенным изображением строящегося, реконструируемого объекта капитального строительства на территории городского округа Тейково Ивановской области.

**1. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов**

**жилого назначения.**

**1. Основные принципы формирования архитектурно-градостроительного облика объектов.**

Проектирование объектов капитального строительства жилого назначения вести с обеспечением принципов сомасштабности, ансамблевости и гармонии. В архитектурных решениях входных групп предусматривать индивидуализацию, выявление и разделение по функциональному назначению входных групп для жильцов/посетителей/работников, а также технических, эвакуационных выходов.

Архитектурно-градостроительный облик объекта необходимо формировать с учетом обеспечения интеграции объекта в сложившуюся градостроительную ситуацию (необходимо учитывать характер, структуру и стилистические особенности окружающей застройки и ландшафта, избегать значительного диссонанса, обязательно обосновывать решения).

В качестве строительных материалов должны использоваться долговечные, износостойкие, ремонтопригодные материалы.

Материалы, рекомендуемые для применения в отделке (финишные материалы):

1) кровля, элементы кровли: фальцевая кровля, мягкая черепица, наливная кровля, мембрана, засыпка с фиксацией, сланцевая кровля, песчано-цементная черепица, керамическая черепица, бетонная и керамическая плитка, природный камень (гранит или аналог), озелененная кровля, светопрозрачные конструкции и другие износостойкие материалы (включая материалы, используемые для эксплуатируемой кровли);

2) цоколь: природный камень (гранит или аналог), клинкерный кирпич, керамогранит (толщина не менее 10 мм), панели из бетонных композитов, бетон и другие износостойкие материалы;

3) стены: облицовочный полнотелый кирпич (клинкерный, керамический), железобетонные стеновые панели, облицовочные навесные конструкции. В том числе подшивка нависающих частей, (керамогранит (толщина не менее 10 мм), композит, архитектурный бетон, натуральный камень, металлокассеты, в том числе профилированные, аквапанель, HPL-панель, линеарная панель) и другие износостойкие материалы;

4) входные группы: светопрозрачные, вандалостойкие конструкции с применением алюминиевого и/или стального профиля со стеклопакетом (остекление не менее 60% дверного полотна в составе витражных конструкций); материалы примыкания к светопрозрачным конструкциям должны быть выполнены из долговечных и вандалостойких материалов;

5) декоративные элементы: гипс, стеклофибробетон, природный камень (гранит или аналог), металл и другие износостойкие материалы;

6) материалы, используемые для создания произведений декоративно-прикладного искусства панно должны соответствовать требованиям долговечности, ремонтопригодности, экономичности в эксплуатации.

**2. Требования к объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства (архитектурные решения объектов капитального строительства, определяющие их размер, форму, функциональное назначение и местоположение в границах земельного участка).**

1. Размещение объектов капитального строительства (далее – объект/объекты) в границах земельного участка должно производиться с учетом реализации требований нормативов градостроительного проектирования Ивановской области, Правил благоустройства территории городского округа Тейково Ивановской области в части нормируемого комплекса элементов благоустройства и парковочных мест.

2. Требования к объемно-пространственным характеристикам в части местоположения объекта (объектов):

1) возможность размещения технологически необходимой инфраструктуры для эксплуатации данных объектов (проезды, разворотные площадки, парковочные места и т.д.) в границах земельного участка и прилегающих к нему территориях;

2) обеспечение нормируемого количества мест для хранения автомобилей, в т.ч. для маломобильных групп населения, посетителей, работников и специальных служб;

3) формирование дворовой территории жилой застройки непосредственно у каждого жилого дома, которая должна включать в себя нормируемый (обязательный) комплекс элементов благоустройства. Возможно формирование группы (комплекса) жилых домов, объединенных общей дворовой территорией с обеспечением потребности нормируемого (обязательного) комплекса элементами благоустройства;

4) при благоустройстве территорий:

а) устройство территории многоквартирного дома (группы домов), примыкающей к жилым зданиям, планируемой к преимущественному пользованию, и предназначенной для обеспечения бытовых нужд и досуга жителей дома (группы домов) без доступа автомобилей (за исключением: экстренных служб, подъезд по кратчайшему пути транспортных средств, подвозящих, кратковременная высадка пассажиров и выгрузка или погрузка вещей);

б) при подготовке проектных решений объектов пешеходной инфраструктуры предусматривать условия безопасного и комфортного передвижения для МГН;

в) новые пешеходные коммуникации должны проектироваться непрерывными с организацией пешеходных переходов в местах пересечения с проезжей частью, без тупиков и примыкать к существующим пешеходным коммуникациям муниципального образования;

не допускается проектирование планировочной организации земельных участков, при которой движение пешеходов осуществляется по проезжей части, местам стоянки (остановки, парковки);

г) выполнить все площадки (детские игровые, спортивные, площадки отдыха взрослого населения, площадки выгула собак, парковки, контейнерные площадки и другие) в одном уровне с пешеходными подходами к ним (тротуаром, дорожкой), без перепада высот и без инженерных колодцев;

д) предусмотреть нормируемый (обязательный) комплекс элементов благоустройства:

- проезды хозяйственные, для посадки и высадки пассажиров, для автомобилей скорой помощи, пожарных, аварийных служб;

- пешеходные коммуникации с шириной не менее 2 м;

- детскую площадку;

- физкультурную (спортивную) площадку;

- площадку отдыха;

- контейнерную площадку;

- площадку автостоянки;

- велосипедную парковку;

- уличную мебель;

- элементы озеленения (газон, деревья, кустарники, устройства для оформления озеленения);

- стационарные парковочные барьеры;

- освещение;

- домовой знак;

- информационный стенд дворовой территории;

- оборудованные места для размещения кондиционеров;

- урны.

3. Требования к объемно-пространственным и архитектурным решениям объекта (объектов):

1) требования к объемно-пространственным и архитектурным решениям входных групп:

а) для зданий с протяженностью фасадов более 50 м. должны быть организованы сквозные (проходные) подъезды (входы в жилую часть), предусматривающие возможность входа и выхода, как на улицу, так и на придомовую территорию;

б) входы в жилую часть, а также помещения общественного назначения должны быть:

- раздельными,

- организованы с уровня земли/в одном уровне с прилегающим твердым покрытием с учетом создания «безбарьерной среды»;

- выполнены с учетом требований доступности и безопасности для маломобильных групп, необходимо предусмотреть отсутствие ступеней, пандусов;

в) вход в помещения общественного назначения должен быть независим от входа в жилую часть;

г) предусмотреть устройство козырьков (навесов) над каждым входом в целях защиты от атмосферных осадков;

д) входные площадки входов в подъезды многоквартирных жилых домов должны быть благоустроены элементами озеленения, скамьями для отдыха, урнами;

2) Устройство мусоропроводов не допускается;

3) Требования к объемно-пространственным и архитектурным решениям нежилых помещений первого этажа:

а) высота нежилых первых этажей жилых зданий должна быть не менее 4,2 м., а для высотных градостроительных комплексов – не менее 6 м.;

б) в жилых зданиях свыше 12 этажей не допускается размещение жилых помещений в первых этажах;

в) в жилых зданиях от 4 до 12 этажей необходимо предусматривать 6% нежилых помещений от общей площади здания;

г) входная группа в помещения общественного назначения должна быть оборудована тамбуром с учетом МГН;

д) нежилые помещения общественного назначения должны быть оборудованы санитарными узлами с учетом МГН;

4) Требования к объемно-пространственным и архитектурным решениям подземных и наземных паркингов:

а) при устройстве подземной автостоянки под жилыми зданиями или зданием необходимо предусматривать доступ в нее (в том числе на лифте) непосредственно из подъездов жилых зданий на каждый уровень автостоянки;

б) в обеспечение основного расчета потребности в местах хранения автотранспорта (в том числе при их размещении в многоуровневых паркингах, использовании механизированных систем хранения) запрещено использование зависимых машино-мест.

**3. Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства (характеристики элементов фасадов, а также элементов иных наружных частей объектов капитального строительства и их характеристик).**

1. При формировании внешнего облика зданий руководствоваться принципами сомасштабности, ансамблевости и гармонии, предусмотрев:

1) интеграцию в сложившуюся градостроительную ситуацию (необходимо учитывать характер, структуру и стилистические особенности окружающей застройки и ландшафта, избегать значительного диссонанса, обязательно обосновывать решения);

2) выявление функционального назначения проектируемого здания;

3) взаимную увязку и обоснование планировочных, объемно-пространственных и фасадных решений.

2. Архитектурный облик объекта должен быть подчинен единому стилистическому решению. Дизайн отдельных элементов должен подчиняться единому стилю всего объекта. Решения должны иметь обоснование.

3. Требования к размещению, типоразмерам и стилистическим характеристикам светопрозрачных конструкций:

1) размещение светопрозрачных конструкций (оконные проемы, витражи) на фасаде должно быть обусловлено планировочными и композиционными решениями;

2) типоразмер светопрозрачных конструкций (оконные проемы, витражи) следует принимать, исходя из функционального назначения помещений, указанных на поэтажных планах;

3) недопустимо подчинение размещения оконных проемов только планировочным решениям без обоснования общей композиции фасада, учета тектоники здания;

4) процент остекления, габариты оконных проемов нежилых помещений первых этажей должны быть больше процента остекления, габаритов оконных проемов жилой части здания;

5) предусматривать остекление балконов/лоджий;

6) остекление балконов/лоджий возможно не предусматривать:

- для балконов французских и балконов, имеющих вынесенную площадку глубиной не более 50 см. от края ограждения балкона до плоскости наружной стены дома в месте примыкания;

- когда конструкции, пропорции и/или материалы ограждения балкона не позволяют остеклить его после завершения строительства и расположенные на фасаде балконы не предусматривают несущих конструкций, стоящих в вертикальном створе друг с другом на соседних этажах, при этом застройщик обязан указывать в документации на объект строительства на невозможность и запрет изменения фасада, в частности, остекления балкона/лоджии силами будущих владельцев.

4. Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам входных групп:

В архитектурных решениях входных групп предусматривать индивидуализацию, выявление и разделение по функциональному назначению входных групп для жильцов/посетителей/работников, а также технических, эвакуационных выходов.

5. Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам системы навигации:

1) необходимо формировать комплексную систему навигации и информационного обеспечения с учетом масштаба и качества шрифтовых композиций, элементов инфографики, элементов освещения, а также мест их размещения в обоснованной взаимоувязке с общим стилистическим и композиционным решением фасадов здания;

2) необходимо предусматривать:

а) места для размещения рекламно-информационных конструкций на фасадах в уровне нежилых помещений;

б) информационно-навигационное оформление входа в жилую и общественные части;

в) информационные таблички с номерами подъездов, номерами всех квартир в подъезде, а также таблички, дублирующие информацию информационных табличек на каждом подъезде.

6. Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам элементов благоустройства:

- элементы благоустройства территории (ограждение, уличная мебель и т.д.)

должны быть выполнены в обоснованной увязке с общим стилистическим и цветовым

решением объекта.

**4. Требования к цветовым решениям объектов капитального строительства (цвета и оттенки, используемые для отделки фасадов с указанием палитры).**

1. Цветовые решения внешней отделки фасадов объектов должны соответствовать требованиям, установленным в правилах благоустройства территории муниципального образования.

2. Общие требования к цветовым решениям:

1) цветовое решение должно быть обосновано и выполнено во взаимной увязке с композиционными решениями здания, тектоникой объема, оконными проемами;

2) при разработке цветовых решений необходимо:

а) избегать соотношения цветов на фасаде в пропорции 1:1; должен быть основной, базовый цвет и дополнительные, акцентные цвета;

б) руководствоваться принципом гармоничного сочетания с окружающей застройкой территории;

в) исключить случайное использование цвета; учитывать, что цветовые акценты выявляют объемно-пластические свойства объектов;

г) при выборе цветовых решений оконных, витражных, дверных переплетов использовать белый цвет (RAL 9010, 9016, 9003, 9001 или аналог) только в случае его обоснования архитектурно-художественным решением.

3. При выборе базового цвета отдавать преимущество натуральным оттенкам и цветам. При выборе дополнительных и акцентных цветов необходимо обеспечить их гармоничное сочетание с базовым цветом.

4. В качестве базового цвета не допускается применять оттенки открытой и агрессивной цветовой гаммы, которые будут доминировать и разрушать общую композицию объема.

5. При выборе цветовых решений, необходимо учитывать, что при использовании технологии оштукатуривания возможно использование только светлых, разбеленных, натуральных оттенков и цветов, в целях предупреждения выгорания в процессе эксплуатации. Возможно применение белого, бежевого и светло-серого цвета.

6. При разработке системы навигации и рекламно-информационного обеспечения учитывать общую цветовую палитру проекта.

7. Исключить визуальное восприятие крепежных изделий; выполнять крепежные изделия с учетом цвета основных элементов.

8. При использовании двух и более цветов штукатурки обеспечивать их стыковку в разных (смещенных друг относительно друга) плоскостях с перепадом или разрывом не менее 20 мм.

9. При объемно-планировочном решении здания, предусматривающем устройство разновысотных частей здания с разностью высот более одного этажа, для нижележащей кровли необходимо выполнять проработку ее цветового решения, предусмотрев применение цветных покрытий (засыпки, мембраны) с учётом визуального восприятия кровли.

**5. Требования к отделочным и (или) строительным материалам объектов капитального строительства (материалы для отделки фасадов).**

1. Общие требования к отделочным и (или) строительным материалам:

1) применять долговечные, износостойкие, ремонтопригодные материалы (учитывать дальнейшую эксплуатацию);

2) выполнять первые этажи и цоколь из устойчивых к атмосферным явлениям, вандалостойких и визуально привлекательных материалов;

3) предусматривать систему разрезки облицовочных панелей с учетом архитектурных решений и габаритов дверных и оконных проемов.

2. Материалы для применения в отделке (финишные материалы):

1) кровля, элементы кровли: фальцевая кровля, мягкая черепица, наливная кровля, мембрана, засыпка с фиксацией, сланцевая кровля, песчано-цементная черепица,

керамическая черепица, бетонная и керамическая плитка, природный камень (гранит или аналог), озелененная кровля, светопрозрачные конструкции и другие износостойкие материалы (включая материалы, используемые для эксплуатируемой кровли);

2) цоколь: природный камень (гранит или аналог), клинкерный кирпич, керамогранит (толщина не менее 10 мм), панели из бетонных композитов, бетон и другие износостойкие материалы;

3) стены: облицовочный полнотелый кирпич (клинкерный, керамический), железобетонные стеновые панели, облицовочные навесные конструкции. В том числе подшивка нависающих частей, (керамогранит (толщина не менее 10 мм), композит, архитектурный бетон, натуральный камень, металлокассеты, в том числе профилированные, аквапанель, HPL-панель, линеарная панель) и другие износостойкие материалы;

4) входные группы: светопрозрачные, вандалостойкие конструкции с применением алюминиевого и/или стального профиля со стеклопакетом (остекление не менее 60% дверного полотна в составе витражных конструкций); материалы примыкания к светопрозрачным конструкциям должны быть выполнены из долговечных и вандалостойких материалов;

5) закрытие нижней части (метровой зоны) балкона/лоджии при сплошном остеклении: стемалит, стекло, тонированное в массе в заводских условиях, декоративная решетка, материал основной поверхности фасада и другие износостойкие материалы;

6) декоративные элементы: гипс, стеклофибробетон, природный камень (гранит или аналог), металл и другие износостойкие материалы;

7) материалы, используемые для создания произведений декоративно-прикладного искусства панно должны соответствовать требованиям долговечности, ремонтопригодности, экономичности в эксплуатации.

3. При отделке фасадов не допускается:

1) применение керамогранита с креплением на видимых клямерах в отделке фасадов первых и вторых этажей;

2) опирание фасада навесного, оштукатуренного, фиброцементного, алюмокомпозитного без устройства цоколя на отметке земли; необходимо исключить примыкание элементов отделки к уровню грунта (отмостки);

3) использование сэндвич-панелей с открытым типом крепления (визуально заметные соединения панелей, видимые крепежные элементы (винты, дюбели, заклепки);

4) сопряжение в одной плоскости поверхностей с различными отделочными материалами без раскреповки (за исключением мозаичных панно).

4. Запрещенные для применения в отделке (финишные материалы) материалы:

а) бетонные блоки без финишной отделки;

б) фасад: сотовый или профилированный поликарбонат, профлист, металлический и пластиковый сайдинг, цветная и тонирующая самоклеющаяся пленка, сэндвич-панель с открытым типом крепления;

в) цоколь: фиброцементные панели, металлокассеты, сэндвич-панели, профлист, вентфасад с облицовкой керамогранитом или плиткой;

г) первый этаж, входные группы, витражные конструкции: поливинилхлорид (ПВХ).

5. Не рекомендуется в облицовке фасада использование технологии оштукатуривания. В случае ее использования рекомендуется применение только штукатурки, окрашенной в массе, при этом общая площадь оштукатуренных поверхностей не может быть более 50% от общей площади поверхностей здания.

Допускается применение штукатурных фасадов со сроком дальнейшей эксплуатации без потери качества не менее 15 лет.

**6. Требования к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства (перечисление технических устройств (в том числе вентиляции и кондиционирования воздуха, газоснабжения, освещения, связи, видеонаблюдения) и приемов улучшения декоративных качеств фасадов объектов капитального строительства при размещении такого оборудования.**

1. При размещении всех видов инженерных систем на визуально воспринимаемых поверхностях фасадов здания и кровле необходимо предусматривать мероприятия по их визуальному сокрытию и гармоничной интеграции в общее архитектурное решение.

2. Исключить размещение инженерного оборудования на декоративных элементах здания.

3. Для всех помещений общественного и жилого назначения предусмотреть обустройство специальных архитектурных элементов (мест размещения) для наружных блоков кондиционеров (ниши, наружные корзины с декоративными экранами) без выведения элементов электрооборудования на наружные плоскости стен (отсутствие сопровождающей проводки на плоскости фасадов). Для помещений жилого назначения из расчета не менее 2-х мест размещения для двухкомнатных квартир, ориентированных на две стороны света и трехкомнатных квартир, при дальнейшем увеличении количества жилых помещений (комнат) количество мест размещения также пропорционально увеличивается.

4. Размещение наружных блоков кондиционеров на балконах/лоджиях квартир не допускается без выделения на всю высоту этажа/помещения технической зоны, отделенной перегородкой, стеной от балкона/лоджии квартиры.

5. При устройстве козырьков (навесов) с конструктивными элементами предусмотреть организованный отвод поверхностных стоков, за исключением стеклянных козырьков (навесов) вантового и зажимного типа.

6. Отвод ливневых и талых вод выполнять через систему внутренних водостоков.

Неорганизованный водоотвод не допускается.

**7. Требования к подсветке фасадов объектов капитального строительства (перечисление архитектурных приемов внешнего освещения их фасадов и цветов, а также оттенков такого освещения с указанием палитры).**

При формировании внешнего облика зданий с элементами декоративного освещения, необходимо предусмотреть:

а) освещение входных групп жилой и общественной части (фасадные светильники);

б) освещение домовых знаков в темное время суток;

в) размещение архитектурно-художественного освещения на фасадах зданий, визуально воспринимаемых со стороны улиц, дорог (если предусмотрено техническим заданием).

**2. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов**

**социального обслуживания.**

**1. Основные принципы формирования архитектурно-градостроительного облика объектов.**

1. При формировании внешнего облика зданий руководствоваться принципами сомасштабности, ансамблевости и гармонии, обеспечивая интеграцию в сложившуюся градостроительную ситуацию (необходимо учитывать характер, структуру и стилистические особенности окружающей застройки и ландшафта, избегать значительного диссонанса, обязательно обосновывать решения).

2. Общие требования к отделочным и (или) строительным материалам:

1) применять долговечные, износостойкие, ремонтопригодные материалы (учитывать дальнейшую эксплуатацию);

2) выполнять первые этажи и цоколь из устойчивых к атмосферным явлениям, вандалостойких и визуально привлекательных материалов;

3) предусматривать систему разрезки облицовочных панелей с учетом архитектурных решений и габаритов дверных и оконных проемов.

3. Материалы для применения в отделке (финишные материалы):

1) кровля, элементы кровли: фальцевая кровля, мягкая черепица, наливная кровля, мембрана, засыпка с фиксацией, сланцевая кровля, песчано-цементная черепица, керамическая черепица, бетонная и керамическая плитка, природный камень (гранит или аналог), озелененная кровля, светопрозрачные конструкции и другие износостойкие материалы (включая материалы, используемые для эксплуатируемой кровли);

2) цоколь: природный камень (гранит или аналог), клинкерный кирпич, керамогранит (толщина не менее 10 мм), панели из бетонных композитов, бетон и другие износостойкие материалы;

3) стены: облицовочный полнотелый кирпич (клинкерный, керамический), железобетонные стеновые панели, облицовочные навесные конструкции. В том числе подшивка нависающих частей, (керамогранит (толщина не менее 10 мм), композит, архитектурный бетон, природный камень (гранит или аналог), металлокассеты, в том числе профилированные, аквапанель, HPL-панель, линеарная панель) и другие износостойкие материалы;

4) входные группы: светопрозрачные, вандалостойкие конструкции с применением алюминиевого и/или стального профиля со стеклопакетом (остекление не менее 60% дверного полотна в составе витражных конструкций); материалы примыкания к светопрозрачным конструкциям должны быть выполнены из долговечных и вандалостойких материалов;

5) закрытие нижней части (метровой зоны) балкона/лоджии при сплошном остеклении: стемалит, стекло, тонированное в массе в заводских условиях, декоративная решетка, материал основной поверхности фасада и другие износостойкие материалы;

6) декоративные элементы: гипс, стеклофибробетон, природный камень, металл и другие износостойкие материалы;

7) материалы, используемые для создания произведений декоративно-прикладного искусства панно должны соответствовать требованиям долговечности, ремонтопригодности, экономичности в эксплуатации.

**2. Требования к объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства (архитектурные решения объектов капитального строительства, определяющие их размер, форму, функциональное назначение и местоположение в границах земельного участка).**

1. Размещение объектов капитального строительства (далее – объект) в границах земельного участка должно производиться с учетом реализации требований нормативов градостроительного проектирования Ивановской области, а также правил благоустройства территории городского округа Тейково Ивановской области в части нормируемого комплекса элементов благоустройства и парковочных мест.

2. Требования к объемно-пространственным и архитектурным решениям:

1) требования к объемно-пространственным и архитектурным решениям входных групп:

а) основной вход (входы) в здание должен быть организован с уровня земли/в одном уровне с прилегающим твердым покрытием с учетом создания «безбарьерной среды»;

б) в зоне основного входа необходимо предусмотреть отсутствие ступеней, пандусов, препятствующих доступности и безопасности для маломобильных групп;

в) главный вход в здание необходимо выявить (акцентировать), второстепенные входы (служебные, технические, эвакуационные) - нивелировать;

г) предусмотреть устройство козырьков (навесов) над каждым входом в целях защиты от атмосферных осадков;

д) при устройстве козырьков (навесов) использовать безопорные конструкции, в случае обоснованной необходимости наличия опорных элементов в зоне главного входа (под козырьком (навесом)), предусмотреть их по массе соотносимыми нависающими над ними объему, а также четное количество опорных элементов;

е) предусмотреть информационно-навигационное оформление входа.

**3. Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства (характеристики элементов фасадов, а также элементов иных наружных частей объектов капитального строительства и их характеристик).**

1. При формировании внешнего облика зданий руководствоваться принципами сомасштабности, ансамблевости и гармонии, предусмотрев:

1) интеграцию в сложившуюся градостроительную ситуацию (необходимо учитывать характер, структуру и стилистические особенности окружающей застройки и ландшафта, избегать значительного диссонанса, обязательно обосновывать решения);

2) выявление функционального назначения проектируемого здания;

3) взаимную увязку и обоснование планировочных, объемно-пространственных и фасадных решений.

2. Архитектурный облик объекта должен быть подчинен единому стилистическому решению. Дизайн отдельных элементов должен подчиняться единому стилю всего объекта. Решения должны иметь обоснование.

3. Требования к размещению, типоразмерам и стилистическим характеристикам светопрозрачных конструкций:

1) размещение светопрозрачных конструкций (оконные проемы, витражи) на фасаде должно быть обусловлено планировочными и композиционными решениями;

2) типоразмер светопрозрачных конструкций (оконные проемы, витражи) следует принимать, исходя из функционального назначения помещений, указанных на поэтажных планах;

3) недопустимо подчинение размещения оконных проемов только планировочным решениям без обоснования общей композиции фасада, учета тектоники здания;

4) исключение использования типологических приемов, характерных для жилищного строительства.

4. В оформлении фасадов могут быть использованы произведения монументального и декоративно-прикладного искусства.

5. Возможно применение архитектурных приемов, предназначенных для визуального выделения отдельных фрагментов здания – это могут быть оконные или дверные проёмы, арки, межоконные проёмы, колонны, стеновые плоскости и т.д.

6. Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам входных групп:

1) козырек (навес) главного входа должен визуально отличаться от второстепенных входов, при этом должен подчиняться единому стилю объекта;

2) устройство козырьков (навесов) над всеми входными группами должно быть выполнено с учетом стилистической взаимоувязки с фасадными решениями.

7. Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам элементов благоустройства:

- элементы благоустройства территории (ограждение, уличная мебель и т.д.) должны быть выполнены в увязке с общим стилистическим и колористическим решением объекта.

8. Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам системы навигации:

1) необходимо формировать комплексную систему навигации и информационного обеспечения с учетом масштаба и качества шрифтовых композиций, элементов инфографики, а также мест их размещения во взаимоувязке с общим стилистическим и композиционным решением фасадов здания;

2) масштаб шрифтовой композиции с названием объекта должен учитывать визуальное восприятие со стороны основного пешеходного потока посетителей, а также автомобильных дорог. Возможны различные варианты размещения композиции (кровля, козырек главного входа, отдельно стоящая стела и т.п.);

3) при разработке системы навигации необходимо учитывать требования и методические рекомендации к внешнему и внутреннему облику объектов, утвержденные уполномоченными органами исполнительной власти Ивановской области.

**4. Требования к цветовым решениям объектов капитального строительства (цвета и оттенки, используемые для отделки фасадов с указанием палитры).**

1. Цветовые решения внешней отделки фасадов объектов должны соответствовать требованиям, установленным в правилах благоустройства территории муниципального образования.

2. Общие требования к цветовым решениям:

1) цветовое решение должно быть обосновано и выполнено во взаимной увязке с композиционными решениями здания, тектоникой объема, оконными проемами;

2) при разработке цветовых решений необходимо:

а) избегать соотношения цветов на фасаде в пропорции 1:1; должен быть основной, базовый цвет и дополнительные, акцентные цвета;

б) руководствоваться принципом гармоничного сочетания с окружающей застройкой территории;

в) исключить случайное использование цвета; учитывать, что цветовые акценты выявляют объемно-пластические свойства объектов;

г) при выборе цветовых решений оконных, витражных, дверных переплетов использовать белый цвет (RAL 9010, 9016, 9003, 9001 или аналог) только в случае его обоснования архитектурно-художественным решением.

3. При выборе базового цвета отдавать преимущество натуральным оттенкам и цветам. При выборе дополнительных и акцентных цветов необходимо обеспечить их гармоничное сочетание с базовым цветом.

4. В качестве базового цвета не допускается применять оттенки открытой и агрессивной цветовой гаммы, которые будут доминировать и разрушать общую композицию объема.

5. При выборе цветовых решений, необходимо учитывать, что при использовании технологии оштукатуривания возможно использование только светлых, разбеленных, натуральных оттенков и цветов, в целях предупреждения выгорания в процессе эксплуатации. Возможно применение белого, бежевого и светло-серого цвета.

6. При разработке системы навигации и рекламно-информационного обеспечения учитывать общую цветовую палитру проекта.

7. Исключить визуальное восприятие крепежных изделий; выполнять крепежные изделия с учетом цвета основных элементов.

8. При использовании двух и более цветов штукатурки обеспечивать их стыковку в разных (смещенных друг относительно друга) плоскостях с перепадом или разрывом не менее 20 мм.

9. При объемно-планировочном решении здания, предусматривающем устройство разновысотных частей здания с разностью высот более одного этажа, для нижележащей кровли необходимо выполнять проработку ее цветового решения, предусмотрев применение цветных покрытий (засыпки, мембраны) с учётом визуального восприятия кровли из окон многоэтажных зданий.

10. При разработке цветовых решений необходимо учитывать требования и методические рекомендации к внешнему и внутреннему облику объектов, утвержденные уполномоченными органами исполнительной власти Ивановской области.

**5. Требования к отделочным и (или) строительным материалам объектов капитального строительства (материалы для отделки фасадов).**

1. Общие требования к отделочным и (или) строительным материалам:

1) применять долговечные, износостойкие, ремонтопригодные материалы (учитывать дальнейшую эксплуатацию);

2) выполнять первые этажи и цоколь из устойчивых к атмосферным явлениям, вандалостойких и визуально привлекательных материалов;

3) предусматривать систему разрезки облицовочных панелей с учетом архитектурных решений и габаритов дверных и оконных проемов.

2. Материалы для применения в отделке (финишные материалы):

1) кровля, элементы кровли: фальцевая кровля, мягкая черепица, наливная кровля, мембрана, засыпка с фиксацией, сланцевая кровля, песчано-цементная черепица, керамическая черепица, бетонная и керамическая плитка, природный камень (гранит или аналог), озелененная кровля, светопрозрачные конструкции и другие износостойкие материалы (включая материалы, используемые для эксплуатируемой кровли);

2) цоколь: природный камень (гранит или аналог), клинкерный кирпич, керамогранит (толщина не менее 10 мм), панели из бетонных композитов, бетон и другие износостойкие материалы;

3) стены: облицовочный полнотелый кирпич (клинкерный, керамический), железобетонные стеновые панели, облицовочные навесные конструкции. В том числе подшивка нависающих частей, (керамогранит (толщина не менее 10 мм), композит, архитектурный бетон, природный камень (гранит или аналог), металлокассеты, в том числе профилированные, аквапанель, HPL-панель, линеарная панель) и другие износостойкие материалы;

4) входные группы: светопрозрачные, вандалостойкие конструкции с применением алюминиевого и/или стального профиля со стеклопакетом (остекление не менее 60% дверного полотна в составе витражных конструкций); материалы примыкания к светопрозрачным конструкциям должны быть выполнены из долговечных и вандалостойких материалов;

5) закрытие нижней части (метровой зоны) балкона/лоджии при сплошном остеклении: стемалит, стекло, тонированное в массе в заводских условиях, декоративная решетка, материал основной поверхности фасада и другие износостойкие материалы;

6) декоративные элементы: гипс, стеклофибробетон, природный камень, металл и другие износостойкие материалы;

7) материалы, используемые для создания произведений декоративно-прикладного искусства панно должны соответствовать требованиям долговечности, ремонтопригодности, экономичности в эксплуатации.

3. При отделке фасадов не допускается:

1) применение керамогранита с креплением на видимых клямерах в отделке фасадов первых и вторых этажей;

2) опирание фасада навесного, оштукатуренного, фиброцементного, алюмокомпозитного без устройства цоколя на отметке земли; необходимо исключить примыкание элементов отделки к уровню грунта (отмостки);

3) использование сэндвич-панелей с открытым типом крепления (визуально заметные соединения панелей, видимые крепежные элементы (винты, дюбели, заклепки);

4) сопряжение в одной плоскости поверхностей с различными отделочными материалами без раскреповки (за исключением мозаичных панно).

4. Запрещенные для применения в отделке (финишные материалы) материалы:

а) бетонные блоки без финишной отделки;

б) фасад: сотовый или профилированный поликарбонат, профлист, металлический и пластиковый сайдинг, цветная и тонирующая самоклеющаяся пленка, сэндвич-панель с открытым типом крепления;

в) цоколь: фиброцементные панели, металлокассеты, сэндвич-панели, профлист, вентфасад с облицовкой керамогранитом или плиткой;

г) первый этаж, входные группы, витражные конструкции: поливинилхлорид (ПВХ).

5. Не рекомендуется в облицовке фасада использование технологии оштукатуривания. В случае ее использования рекомендуется применение только штукатурки, окрашенной в массе, при этом общая площадь оштукатуренных поверхностей не может быть более 50% от общей площади поверхностей здания.

6. Допускается применение штукатурных фасадов со сроком дальнейшей эксплуатации без потери качества не менее 15 лет.

**6. Требования к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства (перечисление технических устройств (в том числе вентиляции и кондиционирования воздуха, газоснабжения, освещения, связи, видеонаблюдения) и приемов улучшения декоративных качеств фасадов объектов капитального строительства при размещении такого оборудования.**

1. При размещении всех видов инженерных систем на визуально воспринимаемых поверхностях фасадов (в том числе на кровле) объектов нежилого назначения необходимо

предлагать мероприятия по их визуальному сокрытию и гармоничной интеграции в общий объем здания.

2. Исключить размещение инженерного оборудования на декоративных элементах здания.

3. Предусмотреть обустройство специальных архитектурных элементов (мест размещения) для наружных блоков кондиционеров (ниши, наружные корзины с декоративными экранами) без выведения элементов электрооборудования на наружные плоскости стен (отсутствие сопровождающей проводки на плоскости фасадов).

4. Для прокладки коммуникаций к наружным блокам кондиционеров предусмотреть в наружных стенах устройство гильз с заполнением негорючей теплоизоляцией с нормативным уклоном в сторону фасада и установкой декоративных заглушек с двух сторон.

5. При устройстве открытой водосточной системы на фасаде и козырьках (навесах), предусмотреть скрытый отвод поверхностных стоков или их интеграцию в общее стилистическое решение.

**7. Требования к подсветке фасадов объектов капитального строительства (перечисление архитектурных приемов внешнего освещения их фасадов и цветов, а также оттенков такого освещения с указанием палитры).**

1. При формировании внешнего облика зданий с элементами декоративного освещения, необходимо предусмотреть:

а) освещение входной группы (фасадные светильники);

б) освещение домовых знаков в темное время суток;

в) размещение архитектурно-художественного освещения на фасадах зданий, визуально воспринимаемых со стороны улиц, дорог (если предусмотрено техническим заданием).

**3. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов здравоохранения.**

**1. Основные принципы формирования архитектурно-градостроительного облика объектов.**

1. При формировании внешнего облика зданий руководствоваться принципами сомасштабности, ансамблевости и гармонии, обеспечивая интеграцию в сложившуюся градостроительную ситуацию (необходимо учитывать характер, структуру и стилистические особенности окружающей застройки и ландшафта, избегать значительного диссонанса, обязательно обосновывать решения).

2. Общие требования к отделочным и (или) строительным материалам:

1) применять долговечные, износостойкие, ремонтопригодные материалы (учитывать дальнейшую эксплуатацию);

2) выполнять первые этажи и цоколь из устойчивых к атмосферным явлениям, вандалостойких и визуально привлекательных материалов;

3) предусматривать систему разрезки облицовочных панелей с учетом архитектурных решений и габаритов дверных и оконных проемов.

3. Материалы для применения в отделке (финишные материалы):

1) кровля, элементы кровли: фальцевая кровля, мягкая черепица, наливная кровля, мембрана, засыпка с фиксацией, сланцевая кровля, песчано-цементная черепица, керамическая черепица, бетонная и керамическая плитка, природный камень (гранит или аналог), озелененная кровля, светопрозрачные конструкции и другие износостойкие материалы (включая материалы, используемые для эксплуатируемой кровли);

2) цоколь: природный камень (гранит или аналог), клинкерный кирпич, керамогранит (толщина не менее 10 мм), панели из бетонных композитов, бетон и другие износостойкие материалы;

3) стены: облицовочный полнотелый кирпич (клинкерный, керамический), железобетонные стеновые панели, облицовочные навесные конструкции. В том числе подшивка нависающих частей, (керамогранит (толщина не менее 10 мм), композит, архитектурный бетон, природный камень (гранит или аналог), металлокассеты, в том числе профилированные, аквапанель, HPL-панель, линеарная панель) и другие износостойкие материалы;

4) входные группы: светопрозрачные, вандалостойкие конструкции с применением алюминиевого и/или стального профиля со стеклопакетом (остекление не менее 60% дверного полотна в составе витражных конструкций); материалы примыкания к светопрозрачным конструкциям должны быть выполнены из долговечных и вандалостойких материалов;

5) закрытие нижней части (метровой зоны) балкона/лоджии при сплошном остеклении: стемалит, стекло, тонированное в массе в заводских условиях, декоративная решетка, материал основной поверхности фасада и другие износостойкие материалы;

6) декоративные элементы: гипс, стеклофибробетон, природный камень, металл и другие износостойкие материалы;

7) материалы, используемые для создания произведений декоративно-прикладного искусства панно должны соответствовать требованиям долговечности, ремонтопригодности, экономичности в эксплуатации.

**2. Требования к объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства (архитектурные решения объектов капитального строительства, определяющие их размер, форму, функциональное назначение и местоположение в границах земельного участка).**

1. Размещение объектов капитального строительства (далее – объект) в границах земельного участка должно производиться с учетом реализации требований нормативов градостроительного проектирования Ивановской области, а также правил благоустройства территории муниципального образования в части нормируемого комплекса элементов благоустройства и парковочных мест.

2. Требования к объемно-пространственным и архитектурным решениям:

1) требования к объемно-пространственным и архитектурным решениям входных групп:

а) основной вход (входы) в здание должен быть организован с уровня земли/в одном уровне с прилегающим твердым покрытием с учетом создания «безбарьерной среды»;

б) в зоне основного входа необходимо предусмотреть отсутствие ступеней, пандусов, препятствующих доступности и безопасности для маломобильных групп;

в) главный вход в здание необходимо выявить (акцентировать), второстепенные входы (служебные, технические, эвакуационные) - нивелировать;

г) предусмотреть устройство козырьков (навесов) над каждым входом в целях защиты от атмосферных осадков;

д) при устройстве козырьков (навесов) использовать безопорные конструкции, в случае обоснованной необходимости наличия опорных элементов в зоне главного входа (под козырьком (навесом)), предусмотреть их по массе соотносимыми нависающими над ними объему, а также четное количество опорных элементов;

е) предусмотреть информационно-навигационное оформление входа.

**3. Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства (характеристики элементов фасадов, а также элементов иных наружных частей объектов капитального строительства и их характеристик).**

1. При формировании внешнего облика зданий руководствоваться принципами сомасштабности, ансамблевости и гармонии, предусмотрев:

1) интеграцию в сложившуюся градостроительную ситуацию (необходимо учитывать характер, структуру и стилистические особенности окружающей застройки и ландшафта, избегать значительного диссонанса, обязательно обосновывать решения);

2) выявление функционального назначения проектируемого здания;

3) взаимную увязку и обоснование планировочных, объемно-пространственных и фасадных решений.

2. Архитектурный облик объекта должен быть подчинен единому стилистическому решению. Дизайн отдельных элементов должен подчиняться единому стилю всего объекта. Решения должны иметь обоснование.

3. Требования к размещению, типоразмерам и стилистическим характеристикам светопрозрачных конструкций:

1) размещение светопрозрачных конструкций (оконные проемы, витражи) на фасаде должно быть обусловлено планировочными и композиционными решениями;

2) типоразмер светопрозрачных конструкций (оконные проемы, витражи) следует принимать, исходя из функционального назначения помещений, указанных на поэтажных планах;

3) недопустимо подчинение размещения оконных проемов только планировочным решениям без обоснования общей композиции фасада, учета тектоники здания;

4) исключение использования типологических приемов, характерных для жилищного строительства.

4. В оформлении фасадов могут быть использованы произведения монументального и декоративно-прикладного искусства.

5. Возможно применение архитектурных приемов, предназначенных для визуального выделения отдельных фрагментов здания – это могут быть оконные или дверные проёмы, арки, межоконные проёмы, колонны, стеновые плоскости и т.д.

6. Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам входных групп:

1) козырек (навес) главного входа должен визуально отличаться от второстепенных входов, при этом должен подчиняться единому стилю объекта;

2) устройство козырьков (навесов) над всеми входными группами должно быть выполнено с учетом стилистической взаимоувязки с фасадными решениями.

7. Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам элементов благоустройства:

- элементы благоустройства территории (ограждение, уличная мебель и т.д.) должны быть выполнены в увязке с общим стилистическим и колористическим решением объекта.

8. Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам системы навигации:

1) необходимо формировать комплексную систему навигации и информационного обеспечения с учетом масштаба и качества шрифтовых композиций, элементов инфографики, а также мест их размещения во взаимоувязке с общим стилистическим и композиционным решением фасадов здания;

2) масштаб шрифтовой композиции с названием объекта должен учитывать визуальное восприятие со стороны основного пешеходного потока посетителей, а также автомобильных дорог. Возможны различные варианты размещения композиции (кровля, козырек главного входа, отдельно стоящая стела и т.п.);

3) при разработке системы навигации необходимо учитывать требования и методические рекомендации к внешнему и внутреннему облику объектов, утвержденные уполномоченными органами исполнительной власти Ивановской области.

**4. Требования к цветовым решениям объектов капитального строительства (цвета и оттенки, используемые для отделки фасадов с указанием палитры).**

1. Цветовые решения внешней отделки фасадов объектов должны соответствовать требованиям, установленным в правилах благоустройства территории муниципального образования.

2. Общие требования к цветовым решениям:

1) цветовое решение должно быть обосновано и выполнено во взаимной увязке с композиционными решениями здания, тектоникой объема, оконными проемами;

2) при разработке цветовых решений необходимо:

а) избегать соотношения цветов на фасаде в пропорции 1:1; должен быть основной, базовый цвет и дополнительные, акцентные цвета;

б) руководствоваться принципом гармоничного сочетания с окружающей застройкой территории;

в) исключить случайное использование цвета; учитывать, что цветовые акценты выявляют объемно-пластические свойства объектов;

г) при выборе цветовых решений оконных, витражных, дверных переплетов использовать белый цвет (RAL 9010, 9016, 9003, 9001 или аналог) только в случае его обоснования архитектурно-художественным решением.

3. При выборе базового цвета отдавать преимущество натуральным оттенкам и цветам. При выборе дополнительных и акцентных цветов необходимо обеспечить их гармоничное сочетание с базовым цветом.

4. В качестве базового цвета не допускается применять оттенки открытой и агрессивной цветовой гаммы, которые будут доминировать и разрушать общую композицию объема.

5. При выборе цветовых решений, необходимо учитывать, что при использовании технологии оштукатуривания возможно использование только светлых, разбеленных, натуральных оттенков и цветов, в целях предупреждения выгорания в процессе эксплуатации. Возможно применение белого, бежевого и светло-серого цвета.

6. При разработке системы навигации и рекламно-информационного обеспечения учитывать общую цветовую палитру проекта.

7. Исключить визуальное восприятие крепежных изделий; выполнять крепежные изделия с учетом цвета основных элементов.

8. При использовании двух и более цветов штукатурки обеспечивать их стыковку в разных (смещенных друг относительно друга) плоскостях с перепадом или разрывом не менее 20 мм.

9. При объемно-планировочном решении здания, предусматривающем устройство разновысотных частей здания с разностью высот более одного этажа, для нижележащей кровли необходимо выполнять проработку ее цветового решения, предусмотрев применение цветных покрытий (засыпки, мембраны) с учётом визуального восприятия кровли из окон многоэтажных зданий.

10. При разработке цветовых решений необходимо учитывать требования и методические рекомендации к внешнему и внутреннему облику объектов, утвержденные уполномоченными органами исполнительной власти Ивановской области.

**5. Требования к отделочным и (или) строительным материалам объектов капитального строительства (материалы для отделки фасадов).**

1. Общие требования к отделочным и (или) строительным материалам:

1) применять долговечные, износостойкие, ремонтопригодные материалы (учитывать дальнейшую эксплуатацию);

2) выполнять первые этажи и цоколь из устойчивых к атмосферным явлениям, вандалостойких и визуально привлекательных материалов;

3) предусматривать систему разрезки облицовочных панелей с учетом архитектурных решений и габаритов дверных и оконных проемов.

2. Материалы для применения в отделке (финишные материалы):

1) кровля, элементы кровли: фальцевая кровля, мягкая черепица, наливная кровля, мембрана, засыпка с фиксацией, сланцевая кровля, песчано-цементная черепица, керамическая черепица, бетонная и керамическая плитка, природный камень (гранит или аналог), озелененная кровля, светопрозрачные конструкции и другие износостойкие материалы (включая материалы, используемые для эксплуатируемой кровли);

2) цоколь: природный камень (гранит или аналог), клинкерный кирпич, керамогранит (толщина не менее 10 мм), панели из бетонных композитов, бетон и другие износостойкие материалы;

3) стены: облицовочный полнотелый кирпич (клинкерный, керамический), железобетонные стеновые панели, облицовочные навесные конструкции. В том числе подшивка нависающих частей, (керамогранит (толщина не менее 10 мм), композит, архитектурный бетон, природный камень (гранит или аналог), металлокассеты, в том числе профилированные, аквапанель, HPL-панель, линеарная панель) и другие износостойкие материалы;

4) входные группы: светопрозрачные, вандалостойкие конструкции с применением алюминиевого и/или стального профиля со стеклопакетом (остекление не менее 60% дверного полотна в составе витражных конструкций); материалы примыкания к светопрозрачным конструкциям должны быть выполнены из долговечных и вандалостойких материалов;

5) закрытие нижней части (метровой зоны) балкона/лоджии при сплошном остеклении: стемалит, стекло, тонированное в массе в заводских условиях, декоративная решетка, материал основной поверхности фасада и другие износостойкие материалы;

6) декоративные элементы: гипс, стеклофибробетон, природный камень, металл и другие износостойкие материалы;

7) материалы, используемые для создания произведений декоративно-прикладного искусства панно должны соответствовать требованиям долговечности, ремонтопригодности, экономичности в эксплуатации.

3. При отделке фасадов не допускается:

1) применение керамогранита с креплением на видимых клямерах в отделке фасадов первых и вторых этажей;

2) опирание фасада навесного, оштукатуренного, фиброцементного, алюмокомпозитного без устройства цоколя на отметке земли; необходимо исключить примыкание элементов отделки к уровню грунта (отмостки);

3) использование сэндвич-панелей с открытым типом крепления (визуально заметные соединения панелей, видимые крепежные элементы (винты, дюбели, заклепки);

4) сопряжение в одной плоскости поверхностей с различными отделочными материалами без раскреповки (за исключением мозаичных панно).

4. Запрещенные для применения в отделке (финишные материалы) материалы:

а) бетонные блоки без финишной отделки;

б) фасад: сотовый или профилированный поликарбонат, профлист, металлический и пластиковый сайдинг, цветная и тонирующая самоклеющаяся пленка, сэндвич-панель с открытым типом крепления;

в) цоколь: фиброцементные панели, металлокассеты, сэндвич-панели, профлист, вентфасад с облицовкой керамогранитом или плиткой;

г) первый этаж, входные группы, витражные конструкции: поливинилхлорид (ПВХ).

5. Не рекомендуется в облицовке фасада использование технологии оштукатуривания. В случае ее использования рекомендуется применение только штукатурки, окрашенной в массе, при этом общая площадь оштукатуренных поверхностей не может быть более 50% от общей площади поверхностей здания.

6. Допускается применение штукатурных фасадов со сроком дальнейшей эксплуатации без потери качества не менее 15 лет.

**6. Требования к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства (перечисление технических устройств (в том числе вентиляции и кондиционирования воздуха, газоснабжения, освещения, связи, видеонаблюдения) и приемов улучшения декоративных качеств фасадов объектов капитального строительства при размещении такого оборудования.**

1. При размещении всех видов инженерных систем на визуально воспринимаемых поверхностях фасадов (в том числе на кровле) объектов нежилого назначения необходимо предлагать мероприятия по их визуальному сокрытию и гармоничной интеграции в общий объем здания.

2. Исключить размещение инженерного оборудования на декоративных элементах здания.

3. Предусмотреть обустройство специальных архитектурных элементов (мест размещения) для наружных блоков кондиционеров (ниши, наружные корзины с декоративными экранами) без выведения элементов электрооборудования на наружные плоскости стен (отсутствие сопровождающей проводки на плоскости фасадов).

4. Для прокладки коммуникаций к наружным блокам кондиционеров предусмотреть в наружных стенах устройство гильз с заполнением негорючей теплоизоляцией с нормативным уклоном в сторону фасада и установкой декоративных заглушек с двух сторон.

5. При устройстве открытой водосточной системы на фасаде и козырьках (навесах), предусмотреть скрытый отвод поверхностных стоков или их интеграцию в общее стилистическое решение.

**7. Требования к подсветке фасадов объектов капитального строительства (перечисление архитектурных приемов внешнего освещения их фасадов и цветов, а также оттенков такого освещения с указанием палитры).**

1. При формировании внешнего облика зданий с элементами декоративного освещения, необходимо предусмотреть:

а) освещение входной группы (фасадные светильники);

б) освещение домовых знаков в темное время суток;

в) размещение архитектурно-художественного освещения на фасадах зданий, визуально воспринимаемых со стороны улиц, дорог (если предусмотрено техническим заданием).

**4. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов образования и просвещения.**

**1. Основные принципы формирования архитектурно-градостроительного облика объектов.**

1. При формировании внешнего облика зданий руководствоваться принципами сомасштабности, ансамблевости и гармонии, обеспечивая интеграцию в сложившуюся градостроительную ситуацию (необходимо учитывать характер, структуру и стилистические особенности окружающей застройки и ландшафта, избегать значительного диссонанса, обязательно обосновывать решения).

2. Общие требования к отделочным и (или) строительным материалам:

1) применять долговечные, износостойкие, ремонтопригодные материалы (учитывать дальнейшую эксплуатацию);

2) уделять особое внимание противопожарным свойствам материалов;

3) выполнять первые этажи и цоколь из устойчивых к атмосферным явлениям, вандалостойких и визуально привлекательных материалов;

4) обеспечивать вариативность отделочных материалов при применении крупнопанельных изделий в наружных ограждающих конструкциях;

5) предусматривать систему разрезки облицовочных панелей с учетом архитектурных решений и габаритов дверных и оконных проемов;

6) учитывать, что козырьки (навесы) должны выдерживать снеговую нагрузку (не менее 240 кг/кв.м.);

7) принимать во внимание, что материалы должны иметь сертификаты, паспорта соответствия и санитарно-эпидемиологические паспорта.

3. Материалы для применения в отделке (финишные материалы):

1) кровля, элементы кровли: фальцевая кровля, мягкая черепица, наливная кровля, мембрана, засыпка с фиксацией, сланцевая кровля, песчано-цементная черепица, керамическая черепица, светопрозрачные конструкции и другие износостойкие материалы (включая материалы, используемые для эксплуатируемой кровли);

2) цоколь: природный камень, клинкерный кирпич, керамогранит (толщина не менее 10 мм), панели из бетонных композитов, бетон и другие износостойкие материалы;

3) стены: облицовочный полнотелый кирпич (клинкерный, керамический), железобетонные стеновые панели, облицовочные навесные конструкции. В том числе подшивка нависающих частей, (керамогранит (толщина не менее 10 мм), композит, архитектурный бетон, натуральный камень, металлокассеты, в том числе профилированные, аквапанель, HPL-панель, линеарная панель) и другие износостойкие материалы;

4) входные группы: светопрозрачные, вандалостойкие конструкции с применением алюминиевого и/или стального профиля со стеклопакетом (остекление не менее 60% дверного полотна в составе витражных конструкций); материалы примыкания к светопрозрачным конструкциям должны быть выполнены из долговечных и вандалостойких материалов;

5) закрытие нижней части (метровой зоны) балкона/лоджии при сплошном остеклении: стемалит, стекло, тонированное в массе в заводских условиях, декоративная решетка, материал основной поверхности фасада и другие износостойкие материалы;

6) требования к природному камню:

- применяемые облицовочные изделия из природного камня должны соответствовать требованиям ГОСТ 9480-2012, ГОСТ 23342-2012, ГОСТ 9479-2011, ГОСТ 30629-2011;

7) декоративные элементы: гипс, стеклофибробетон, природный камень, металл и другие износостойкие материалы;

8) материалы, используемые для создания произведений декоративно-прикладного искусства панно должны соответствовать требованиям долговечности, ремонтопригодности, экономичности в эксплуатации.

**2. Требования к объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства (архитектурные решения объектов капитального строительства, определяющие их размер, форму, функциональное назначение и местоположение в границах земельного участка).**

1. Размещение объектов капитального строительства (далее – объект) в границах земельного участка, определение их размеров и форм, должно производиться с учетом реализации требований нормативов градостроительного проектирования Ивановской области, а также правил благоустройства территории муниципального образования в части нормируемого комплекса элементов благоустройства и парковочных мест.

2. Требования к объемно-пространственным характеристикам в части местоположения объекта (объектов):

а) возможность размещения технологически необходимой инфраструктуры для эксплуатации данных объектов (проезды, разворотные площадки, парковочные места и т.д.) в границах земельного участка и прилегающих к нему территориях;

б) учет сложившихся линий градостроительного регулирования и линий застройки, велопешеходных и автомобильных маршрутов, расположения остановок общественного транспорта;

в) учет особенностей функционального зонирование территории, технологических связей, необходимость разведения потоков пешеходных коммуникаций и машин транспорта;

г) обеспечение нормируемого количества машино-мест, в т.ч. для маломобильных групп населения, посетителей, работников и автотранспорта, нормируемого количества мест посадки-высадки пассажиров;

д) обеспечение разведения пешеходных коммуникаций исходя из разновозрастных особенностей посетителей, применив элементы пассивной навигации (цветное мощение, малые архитектурные формы, элементы озеленения, уличного декора и т.д.);

е) обеспечение нормируемого (обязательного) комплекса элементов благоустройства:

- проезды хозяйственные, для посадки и высадки пассажиров, для автомобилей скорой помощи, пожарных, аварийных служб;

- пешеходные коммуникации с шириной не менее 2 м;

- площадки для посетителей, раздельные площадки для отдыха работников и посетителей;

- хозяйственная зона с площадкой ТБО (исключить размещение в зоне главного входа на территорию, визуального восприятия со стороны автомобильной дороги, улицы);

- велосипедная парковка;

- элементы озеленения (газон, деревья, кустарники, устройства для оформления озеленения);

- уличная мебель;

- освещение территории;

- ограждение территории;

- средства размещения навигации и информации;

- стационарные парковочные барьеры;

- урны.

ж) дополнительно для школ, лицеев, гимназий предусмотреть:

- зону для установки трех флагштоков (Государственного флага Российской Федерации, Ивановской области, муниципального образования);

- центральный школьный двор (площадка общего сбора);

- физкультурно-спортивную зону (ФСЗ);

- зону отдыха.

з) дополнительно для детских садов, ясель предусмотреть:

- групповые площадки;

- физкультурные площадки;

- теневые навесы или прогулочные веранды;

- навесы для детских колясок, санок.

3. Требования к объемно-пространственным и архитектурным решениям:

1) при формировании объемно-пространственного решения необходимо:

а) избегать необоснованного повторения геометрии земельного участка;

б) учитывать функциональное назначение объекта.

2) требования к объемно-пространственным и архитектурным решениям входных групп:

а) основной вход (входы) в здание должен быть организован с уровня земли/в одном уровне с прилегающим твердым покрытием с учетом создания «безбарьерной среды»;

б) в зоне основного входа необходимо предусмотреть отсутствие ступеней, пандусов, препятствующих доступности и безопасности для маломобильных групп;

в) основной вход в здание должен быть организован со стороны наибольшего пешеходного потока и обеспечен удобным подъездом и подходом;

г) главный вход в здание необходимо выявить (акцентировать), второстепенные входы (служебные, технические, эвакуационные) - нивелировать;

д) в обязательном порядке предусмотреть устройство козырьков (навесов) над каждым входом в целях защиты от атмосферных осадков;

е) при устройстве козырьков (навесов) использовать безопорные конструкции, в случае обоснованной необходимости наличия опорных элементов в зоне главного входа (под козырьком (навесом)), предусмотреть их по массе соотносимыми нависающими над ними объему, а также четное количество опорных элементов;

ж) предусмотреть информационно-навигационное оформление входа.

**3. Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства (характеристики элементов фасадов, а также элементов иных наружных частей объектов капитального строительства и их характеристик).**

1. При формировании внешнего облика зданий руководствоваться принципами сомасштабности, ансамблевости и гармонии, предусмотрев:

1) интеграцию в сложившуюся градостроительную ситуацию (необходимо учитывать характер, структуру и стилистические особенности окружающей застройки и ландшафта, избегать значительного диссонанса, обязательно обосновывать решения);

2) выявление функционального назначения проектируемого здания;

3) взаимную увязку и обоснование планировочных, объемно-пространственных и фасадных решений.

2. Архитектурный облик объекта должен быть подчинен единому стилистическому решению. Дизайн отдельных элементов должен подчиняться единому стилю всего объекта.

Решения должны иметь обоснование.

3. Требования к размещению, типоразмерам и стилистическим характеристикам светопрозрачных конструкций:

1) размещение светопрозрачных конструкций (оконные проемы, витражи) на фасаде должно быть обусловлено планировочными и композиционными решениями;

2) типоразмер светопрозрачных конструкций (оконные проемы, витражи) следует принимать, исходя из функционального назначения помещений, указанных на поэтажных планах;

3) недопустимо подчинение размещения оконных проемов только планировочным решениям без обоснования общей композиции фасада, учета тектоники здания;

4) исключение использования типологических приемов, характерных для жилищного строительства.

4. В оформлении фасадов могут быть использованы произведения монументального и декоративно-прикладного искусства.

5. Возможно применение архитектурных приемов, предназначенных для визуального выделения отдельных фрагментов здания – это могут быть оконные или дверные проёмы, арки, межоконные проёмы, колонны, стеновые плоскости и т.д.

6. Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам входных групп:

1) козырек (навес) главного входа должен визуально отличаться от второстепенных входов, при этом должен подчиняться единому стилю объекта;

2) устройство козырьков (навесов) над всеми входными группами должно быть выполнено с учетом стилистической взаимоувязки с фасадными решениями.

7. Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам элементов благоустройства:

- элементы благоустройства территории (ограждение, уличная мебель и т.д.) должны быть выполнены в увязке с общим стилистическим и колористическим решением объекта.

8. Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам системы навигации:

1) необходимо формировать комплексную систему навигации и информационного обеспечения с учетом масштаба и качества шрифтовых композиций, элементов инфографики, а также мест их размещения во взаимоувязке с общим стилистическим и композиционным решением фасадов здания;

2) масштаб шрифтовой композиции с названием объекта должен учитывать визуальное восприятие со стороны основного пешеходного потока посетителей, а также автомобильных дорог. Возможны различные варианты размещения композиции (кровля, козырек главного входа, отдельно стоящая стела и т.п.);

3) при разработке системы навигации необходимо учитывать требования и методические рекомендации к внешнему и внутреннему облику объектов, утвержденные уполномоченными органами исполнительной власти Московской области.

**4. Требования к цветовым решениям объектов капитального строительства (цвета и оттенки, используемые для отделки фасадов с указанием палитры).**

1. Цветовые решения внешней отделки фасадов объектов должны соответствовать требованиям, установленным в правилах благоустройства территории муниципального образования.

2. Общие требования к цветовым решениям:

1) цветовое решение должно быть обосновано и выполнено во взаимной увязке с композиционными решениями здания, тектоникой объема, оконными проемами;

2) при разработке цветовых решений необходимо:

а) избегать соотношения цветов на фасаде в пропорции 1:1; должен быть основной, базовый цвет и дополнительные, акцентные цвета;

б) руководствоваться принципом гармоничного сочетания с окружающей застройкой территории;

в) исключить случайное использование цвета; учитывать, что цветовые акценты выявляют объемно-пластические свойства объектов;

г) при выборе цветовых решений оконных, витражных, дверных переплетов использовать белый цвет (RAL 9010, 9016, 9003, 9001 или аналог) только в случае его обоснования архитектурно-художественным решением.

3. При выборе базового цвета отдавать преимущество натуральным оттенкам и цветам. При выборе дополнительных и акцентных цветов необходимо обеспечить их гармоничное сочетание с базовым цветом.

4. В качестве базового цвета не допускается применять оттенки открытой и агрессивной цветовой гаммы, которые будут доминировать и разрушать общую композицию объема.

5. При выборе цветовых решений, необходимо учитывать, что при использовании технологии оштукатуривания возможно использование только светлых, разбеленных, натуральных оттенков и цветов, в целях предупреждения выгорания в процессе эксплуатации. Возможно применение белого, бежевого и светло-серого цвета.

6. При разработке системы навигации и рекламно-информационного обеспечения учитывать общую цветовую палитру проекта.

7. Исключить визуальное восприятие крепежных изделий; выполнять крепежные изделия с учетом цвета основных элементов.

8. При использовании двух и более цветов штукатурки обеспечивать их стыковку в разных (смещенных друг относительно друга) плоскостях с перепадом или разрывом не менее 20 мм.

9. При объемно-планировочном решении здания, предусматривающем устройство разновысотных частей здания с разностью высот более одного этажа, для нижележащей кровли необходимо выполнять проработку ее цветового решения, предусмотрев применение цветных покрытий (засыпки, мембраны) с учётом визуального восприятия кровли из окон многоэтажных зданий.

10. При разработке цветовых решений необходимо учитывать требования и методические рекомендации к внешнему и внутреннему облику объектов, утвержденные уполномоченными органами исполнительной власти Ивановской области.

**5. Требования к отделочным и (или) строительным материалам объектов капитального строительства (материалы для отделки фасадов).**

1. Общие требования к отделочным и (или) строительным материалам:

1) применять долговечные, износостойкие, ремонтопригодные материалы (учитывать дальнейшую эксплуатацию);

2) уделять особое внимание противопожарным свойствам материалов;

3) выполнять первые этажи и цоколь из устойчивых к атмосферным явлениям, вандалостойких и визуально привлекательных материалов;

4) обеспечивать вариативность отделочных материалов при применении крупнопанельных изделий в наружных ограждающих конструкциях;

5) предусматривать систему разрезки облицовочных панелей с учетом архитектурных решений и габаритов дверных и оконных проемов;

6) учитывать, что козырьки (навесы) должны выдерживать снеговую нагрузку (не менее 240 кг/кв.м.);

7) принимать во внимание, что материалы должны иметь сертификаты, паспорта соответствия и санитарно-эпидемиологические паспорта.

2. Материалы для применения в отделке (финишные материалы):

1) кровля, элементы кровли: фальцевая кровля, мягкая черепица, наливная кровля, мембрана, засыпка с фиксацией, сланцевая кровля, песчано-цементная черепица, керамическая черепица, светопрозрачные конструкции и другие износостойкие материалы (включая материалы, используемые для эксплуатируемой кровли);

2) цоколь: природный камень, клинкерный кирпич, керамогранит (толщина не менее 10 мм), панели из бетонных композитов, бетон и другие износостойкие материалы;

3) стены: облицовочный полнотелый кирпич (клинкерный, керамический), железобетонные стеновые панели, облицовочные навесные конструкции. В том числе подшивка нависающих частей, (керамогранит (толщина не менее 10 мм), композит, архитектурный бетон, натуральный камень, металлокассеты, в том числе профилированные, аквапанель, HPL-панель, линеарная панель) и другие износостойкие материалы;

4) входные группы: светопрозрачные, вандалостойкие конструкции с применением алюминиевого и/или стального профиля со стеклопакетом (остекление не менее 60% дверного полотна в составе витражных конструкций); материалы примыкания к светопрозрачным конструкциям должны быть выполнены из долговечных и вандалостойких материалов;

5) закрытие нижней части (метровой зоны) балкона/лоджии при сплошном остеклении: стемалит, стекло, тонированное в массе в заводских условиях, декоративная решетка, материал основной поверхности фасада и другие износостойкие материалы;

6) требования к природному камню:

- применяемые облицовочные изделия из природного камня должны соответствовать требованиям ГОСТ 9480-2012, ГОСТ 23342-2012, ГОСТ 9479-2011, ГОСТ 30629-2011;

7) декоративные элементы: гипс, стеклофибробетон, природный камень, металл и другие износостойкие материалы;

8) материалы, используемые для создания произведений декоративно-прикладного искусства панно должны соответствовать требованиям долговечности, ремонтопригодности, экономичности в эксплуатации.

3. При отделке фасадов не допускается:

1) применение керамогранита с креплением на видимых клямерах в отделке фасадов первых и вторых этажей;

2) устройство цоколя на подсистеме;

3) опирание фасада навесного, оштукатуренного, фиброцементного, алюмокомпозитного без устройства цоколя на отметке земли, необходимо исключить примыкание элементов отделки к уровню грунта (отмостки);

4) использование сэндвич-панелей с открытым типом крепления (визуально заметные соединения панелей, видимые крепежные элементы (винты, дюбели, заклепки);

5) сопряжение в одной плоскости поверхностей с различными отделочными материалами без раскреповки (за исключением мозаичных панно);

6) поверхностное окрашивание бетонной поверхности при применении крупнопанельных изделий в наружных ограждающих конструкциях.

4. Запрещенные для применения в отделке (финишные материалы) материалы:

а) силикатный кирпич, бетонные блоки без финишной отделки;

б) фасад: сотовый или профилированный поликарбонат, профлист, металлический и пластиковый сайдинг, цветная и тонирующая самоклеющаяся пленка, сэндвич-панель с открытым типом крепления;

в) цоколь: фиброцементные панели, металлокассеты, сэндвич-панели, профлист, вентфасад с облицовкой керамогранитом или плиткой;

г) первый этаж, входные группы, витражные конструкции: поливинилхлорид (ПВХ).

5. Не рекомендуется в облицовке фасада использование технологии оштукатуривания. В случае ее использования рекомендуется применение только штукатурки, окрашенной в массе. Допускается применение штукатурных фасадов при обязательном наличии у застройщика (технического заказчика) действующего договора с держателем (разработчиком) штукатурной фасадной системы на техническое сопровождение на этапах проектирования и строительства с гарантией сроком дальнейшей эксплуатации без потери качества не менее 15 лет.

**6. Требования к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства (перечисление технических устройств (в том числе вентиляции и кондиционирования воздуха, газоснабжения, освещения, связи, видеонаблюдения) и приемов улучшения декоративных качеств фасадов объектов капитального строительства при размещении такого оборудования.**

1. При размещении всех видов инженерных систем на визуально воспринимаемых поверхностях фасадов (в том числе на кровле) объектов нежилого назначения необходимо предлагать мероприятия по их визуальному сокрытию и гармоничной интеграции в общий объем здания.

2. Исключить размещение инженерного оборудования на декоративных элементах здания.

3. Предусмотреть обустройство специальных архитектурных элементов (мест размещения) для наружных блоков кондиционеров (ниши, наружные корзины с декоративными экранами) без выведения элементов электрооборудования на наружные плоскости стен (отсутствие сопровождающей проводки на плоскости фасадов).

4. Для прокладки коммуникаций к наружным блокам кондиционеров предусмотреть в наружных стенах устройство гильз с заполнением негорючей теплоизоляцией с нормативным уклоном в сторону фасада и установкой декоративных заглушек с двух сторон.

5. При устройстве открытой водосточной системы на фасаде и козырьках (навесах), предусмотреть скрытый отвод поверхностных стоков или их интеграцию в общее стилистическое решение.

**7. Требования к подсветке фасадов объектов капитального строительства (перечисление архитектурных приемов внешнего освещения их фасадов и цветов, а также оттенков такого освещения с указанием палитры).**

1. Размещение элементов освещения необходимо осуществлять с учетом требований к архитектурно-художественному освещению, установленным в правилах благоустройства территории муниципального образования.

2. При формировании внешнего облика зданий с элементами декоративного освещения, необходимо предусмотреть:

а) освещение входной группы (фасадные светильники);

б) освещение домовых знаков в темное время суток;

в) размещение архитектурно-художественного освещения на фасадах зданий, визуально воспринимаемых со стороны улиц, дорог (если предусмотрено техническим заданием).

**5. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов**

**культурного развития.**

**1. Основные принципы формирования архитектурно-градостроительного облика объектов.**

1. При формировании внешнего облика зданий руководствоваться принципами сомасштабности, ансамблевости и гармонии, обеспечивая интеграцию в сложившуюся градостроительную ситуацию (необходимо учитывать характер, структуру и стилистические особенности окружающей застройки и ландшафта, избегать значительного диссонанса, обязательно обосновывать решения).

2. В оформлении фасадов могут быть использованы произведения монументального и декоративно-прикладного искусства.

3. Общие требования к отделочным и (или) строительным материалам:

1) применять долговечные, износостойкие, ремонтопригодные материалы (учитывать дальнейшую эксплуатацию);

2) выполнять первые этажи и цоколь из устойчивых к атмосферным явлениям, вандалостойких и визуально привлекательных материалов;

3) предусматривать систему разрезки облицовочных панелей с учетом архитектурных решений и габаритов дверных и оконных проемов.

4. Материалы для применения в отделке (финишные материалы):

1) кровля, элементы кровли: фальцевая кровля, мягкая черепица, наливная кровля, мембрана, засыпка с фиксацией, сланцевая кровля, песчано-цементная черепица, керамическая черепица, светопрозрачные конструкции и другие износостойкие материалы (включая материалы, используемые для эксплуатируемой кровли);

2) цоколь: природный камень (гранит или аналог), клинкерный кирпич, керамогранит (толщина не менее 10 мм), панели из бетонных композитов, бетон и другие износостойкие материалы;

3) стены: облицовочный полнотелый кирпич (клинкерный, керамический), железобетонные стеновые панели, облицовочные навесные конструкции. В том числе подшивка нависающих частей, (керамогранит (толщина не менее 10 мм), композит, архитектурный бетон, природный камень (гранит или аналог), металлокассеты, в том числе профилированные, аквапанель, HPL-панель, линеарная панель) и другие износостойкие материалы;

4) входные группы: светопрозрачные, вандалостойкие конструкции с применением алюминиевого и/или стального профиля со стеклопакетом (остекление не менее 60% дверного полотна в составе витражных конструкций); материалы примыкания к светопрозрачным конструкциям должны быть выполнены из долговечных и вандалостойких материалов;

5) закрытие нижней части (метровой зоны) балкона/лоджии при сплошном остеклении: стемалит, стекло, тонированное в массе в заводских условиях, декоративная решетка, материал основной поверхности фасада и другие износостойкие материалы;

6) декоративные элементы: гипс, стеклофибробетон, природный камень (гранит или аналог), металл и другие износостойкие материалы;

7) материалы, используемые для создания произведений декоративно-прикладного искусства панно должны соответствовать требованиям долговечности, ремонтопригодности, экономичности в эксплуатации.

**2. Требования к объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства (архитектурные решения объектов капитального строительства, определяющие их размер, форму, функциональное назначение и местоположение в границах земельного участка).**

1. Размещение объектов капитального строительства (далее – объект) в границах земельного участка должно производиться с учетом реализации требований нормативов градостроительного проектирования Ивановской области, а также правил благоустройства территории муниципального образования в части нормируемого комплекса элементов благоустройства и парковочных мест.

2. Требования к объемно-пространственным и архитектурным решениям:

1) требования к объемно-пространственным и архитектурным решениям входных групп:

а) основной вход (входы) в здание должен быть организован с уровня земли/в одном уровне с прилегающим твердым покрытием с учетом создания «безбарьерной среды»;

б) в зоне основного входа необходимо предусмотреть отсутствие ступеней, пандусов, препятствующих доступности и безопасности для маломобильных групп;

в) главный вход в здание необходимо выявить (акцентировать), второстепенные входы (служебные, технические, эвакуационные) - нивелировать;

г) предусмотреть устройство козырьков (навесов) над каждым входом в целях защиты от атмосферных осадков;

д) при устройстве козырьков (навесов) использовать безопорные конструкции, в случае обоснованной необходимости наличия опорных элементов в зоне главного входа (под козырьком (навесом)), предусмотреть их по массе соотносимыми нависающими над ними объему, а также четное количество опорных элементов;

е) предусмотреть информационно-навигационное оформление входа.

**3. Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства (характеристики элементов фасадов, а также элементов иных наружных частей объектов капитального строительства и их характеристик).**

1. При формировании внешнего облика зданий руководствоваться принципами сомасштабности, ансамблевости и гармонии, предусмотрев:

1) интеграцию в сложившуюся градостроительную ситуацию (необходимо учитывать характер, структуру и стилистические особенности окружающей застройки и ландшафта, избегать значительного диссонанса, обязательно обосновывать решения);

2) выявление функционального назначения проектируемого здания;

3) взаимную увязку и обоснование планировочных, объемно-пространственных и фасадных решений.

2. Архитектурный облик объекта должен быть подчинен единому стилистическому решению. Дизайн отдельных элементов должен подчиняться единому стилю всего объекта. Решения должны иметь обоснование.

3. Требования к размещению, типоразмерам и стилистическим характеристикам светопрозрачных конструкций:

1) размещение светопрозрачных конструкций (оконные проемы, витражи) на фасаде должно быть обусловлено планировочными и композиционными решениями;

2) типоразмер светопрозрачных конструкций (оконные проемы, витражи) следует принимать, исходя из функционального назначения помещений, указанных на поэтажных планах;

3) недопустимо подчинение размещения оконных проемов только планировочным решениям без обоснования общей композиции фасада, учета тектоники здания;

4) исключение использования типологических приемов, характерных для жилищного строительства;

5) при формировании облика объекта предусмотреть наибольший процент остекления в зальных помещениях (актовый зал, фойе, зона главного входа и т.д.), в случае невозможности устройства решения должны иметь обоснование.

4. В оформлении фасадов могут быть использованы произведения монументального и декоративно-прикладного искусства.

5. Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам входных групп:

1) козырек (навес) главного входа должен визуально отличаться от второстепенных входов, при этом должен подчиняться единому стилю объекта;

2) устройство козырьков (навесов) над всеми входными группами должно быть выполнено с учетом стилистической взаимоувязки с фасадными решениями.

6. Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам элементов благоустройства:

- элементы благоустройства территории (ограждение, уличная мебель и т.д.) должны быть выполнены в увязке с общим стилистическим и колористическим решением объекта.

7. Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам системы навигации:

1) необходимо формировать комплексную систему навигации и информационного обеспечения с учетом масштаба и качества шрифтовых композиций, элементов инфографики, а также мест их размещения во взаимоувязке с общим стилистическим и композиционным решением фасадов здания;

2) масштаб шрифтовой композиции с названием объекта должен учитывать визуальное восприятие со стороны основного пешеходного потока посетителей, а также автомобильных дорог. Возможны различные варианты размещения композиции (кровля, козырек главного входа, отдельно стоящая стела и т.п.).

**4. Требования к цветовым решениям объектов капитального строительства (цвета и оттенки, используемые для отделки фасадов с указанием палитры).**

1. Цветовые решения внешней отделки фасадов объектов должны соответствовать требованиям, установленным в правилах благоустройства территории муниципального образования.

2. Общие требования к цветовым решениям:

1) цветовое решение должно быть обосновано и выполнено во взаимной увязке с композиционными решениями здания, тектоникой объема, оконными проемами;

2) при разработке цветовых решений необходимо:

а) избегать соотношения цветов на фасаде в пропорции 1:1; должен быть основной, базовый цвет и дополнительные, акцентные цвета;

б) руководствоваться принципом гармоничного сочетания с окружающей застройкой территории;

в) исключить случайное использование цвета; учитывать, что цветовые акценты выявляют объемно-пластические свойства объектов;

г) при выборе цветовых решений оконных, витражных, дверных переплетов использовать белый цвет (RAL 9010, 9016, 9003, 9001 или аналог) только в случае его обоснования архитектурно-художественным решением.

3. При выборе базового цвета отдавать преимущество натуральным оттенкам и цветам. При выборе дополнительных и акцентных цветов необходимо обеспечить их гармоничное сочетание с базовым цветом.

4. В качестве базового цвета не допускается применять оттенки открытой и агрессивной цветовой гаммы, которые будут доминировать и разрушать общую композицию объема.

5. При выборе цветовых решений, необходимо учитывать, что при использовании технологии оштукатуривания возможно использование только светлых, разбеленных, натуральных оттенков и цветов, в целях предупреждения выгорания в процессе эксплуатации. Возможно применение белого, бежевого и светло-серого цвета.

6. При разработке системы навигации и рекламно-информационного обеспечения учитывать общую цветовую палитру проекта.

7. Исключить визуальное восприятие крепежных изделий; выполнять крепежные изделия с учетом цвета основных элементов.

8. При использовании двух и более цветов штукатурки обеспечивать их стыковку в разных (смещенных друг относительно друга) плоскостях с перепадом или разрывом не менее 20 мм.

9. При объемно-планировочном решении здания, предусматривающем устройство разновысотных частей здания с разностью высот более одного этажа, для нижележащей кровли необходимо выполнять проработку ее цветового решения, предусмотрев применение цветных покрытий (засыпки, мембраны) с учётом визуального восприятия кровли из окон многоэтажных зданий.

10. При разработке цветовых решений необходимо учитывать требования и методические рекомендации к внешнему и внутреннему облику объектов, утвержденные уполномоченными органами исполнительной власти Ивановской области.

**5. Требования к отделочным и (или) строительным материалам объектов капитального строительства (материалы для отделки фасадов).**

1. Общие требования к отделочным и (или) строительным материалам:

1) применять долговечные, износостойкие, ремонтопригодные материалы (учитывать дальнейшую эксплуатацию);

2) выполнять первые этажи и цоколь из устойчивых к атмосферным явлениям, вандалостойких и визуально привлекательных материалов;

3) предусматривать систему разрезки облицовочных панелей с учетом архитектурных решений и габаритов дверных и оконных проемов.

2. Материалы для применения в отделке (финишные материалы):

1) кровля, элементы кровли: фальцевая кровля, мягкая черепица, наливная кровля, мембрана, засыпка с фиксацией, сланцевая кровля, песчано-цементная черепица, керамическая черепица, светопрозрачные конструкции и другие износостойкие материалы (включая материалы, используемые для эксплуатируемой кровли);

2) цоколь: природный камень (гранит или аналог), клинкерный кирпич, керамогранит (толщина не менее 10 мм), панели из бетонных композитов, бетон и другие износостойкие материалы;

3) стены: облицовочный полнотелый кирпич (клинкерный, керамический), железобетонные стеновые панели, облицовочные навесные конструкции. В том числе подшивка нависающих частей, (керамогранит (толщина не менее 10 мм), композит, архитектурный бетон, природный камень (гранит или аналог), металлокассеты, в том числе профилированные, аквапанель, HPL-панель, линеарная панель) и другие износостойкие материалы;

4) входные группы: светопрозрачные, вандалостойкие конструкции с применением алюминиевого и/или стального профиля со стеклопакетом (остекление не менее 60% дверного полотна в составе витражных конструкций); материалы примыкания к светопрозрачным конструкциям должны быть выполнены из долговечных и вандалостойких материалов;

5) закрытие нижней части (метровой зоны) балкона/лоджии при сплошном остеклении: стемалит, стекло, тонированное в массе в заводских условиях, декоративная решетка, материал основной поверхности фасада и другие износостойкие материалы;

6) декоративные элементы: гипс, стеклофибробетон, природный камень (гранит или аналог), металл и другие износостойкие материалы;

7) материалы, используемые для создания произведений декоративно-прикладного искусства панно должны соответствовать требованиям долговечности, ремонтопригодности, экономичности в эксплуатации.

3. При отделке фасадов не допускается:

1) применение керамогранита с креплением на видимых клямерах в отделке фасадов первых и вторых этажей;

2) опирание фасада навесного, оштукатуренного, фиброцементного, алюмокомпозитного без устройства цоколя на отметке земли; необходимо исключить примыкание элементов отделки к уровню грунта (отмостки);

3) использование сэндвич-панелей с открытым типом крепления (визуально заметные соединения панелей, видимые крепежные элементы (винты, дюбели, заклепки);

4) сопряжение в одной плоскости поверхностей с различными отделочными материалами без раскреповки (за исключением мозаичных панно).

4. Запрещенные для применения в отделке (финишные материалы) материалы:

а) бетонные блоки без финишной отделки;

б) фасад: сотовый или профилированный поликарбонат, профлист, металлический и пластиковый сайдинг, цветная и тонирующая самоклеющаяся пленка, сэндвич-панель с открытым типом крепления;

в) цоколь: фиброцементные панели, металлокассеты, сэндвич-панели, профлист, вентфасад с облицовкой керамогранитом или плиткой;

г) первый этаж, входные группы, витражные конструкции: поливинилхлорид (ПВХ).

5. Не рекомендуется в облицовке фасада использование технологии оштукатуривания. В случае ее использования рекомендуется применение только штукатурки, окрашенной в массе. Допускается применение штукатурных фасадов со сроком дальнейшей эксплуатации без потери качества не менее 15 лет.

**6. Требования к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства (перечисление технических устройств (в том числе вентиляции и кондиционирования воздуха, газоснабжения, освещения, связи, видеонаблюдения) и приемов улучшения декоративных качеств фасадов объектов капитального строительства при размещении такого оборудования.**

1. При размещении всех видов инженерных систем на визуально воспринимаемых поверхностях фасадов (в том числе на кровле) объектов нежилого назначения необходимо предлагать мероприятия по их визуальному сокрытию и гармоничной интеграции в общий объем здания.

2. Исключить размещение инженерного оборудования на декоративных элементах здания.

3. Предусмотреть обустройство специальных архитектурных элементов (мест размещения) для наружных блоков кондиционеров (ниши, наружные корзины с декоративными экранами) без выведения элементов электрооборудования на наружные плоскости стен (отсутствие сопровождающей проводки на плоскости фасадов).

4. Для прокладки коммуникаций к наружным блокам кондиционеров предусмотреть в наружных стенах устройство гильз с заполнением негорючей теплоизоляцией с нормативным уклоном в сторону фасада и установкой декоративных заглушек с двух сторон.

5. При устройстве открытой водосточной системы на фасаде и козырьках (навесах), предусмотреть скрытый отвод поверхностных стоков или их интеграцию в общее стилистическое решение.

**7. Требования к подсветке фасадов объектов капитального строительства (перечисление архитектурных приемов внешнего освещения их фасадов и цветов, а также оттенков такого освещения с указанием палитры).**

1. При формировании внешнего облика зданий с элементами декоративного освещения, необходимо предусмотреть:

а) освещение входной группы (фасадные светильники);

б) освещение домовых знаков в темное время суток;

в) размещение архитектурно-художественного освещения на фасадах зданий, визуально воспринимаемых со стороны улиц, дорог (если предусмотрено техническим заданием).

**6. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов**

**религиозного назначения.**

**1. Основные принципы формирования архитектурно-градостроительного облика объектов.**

1. При формировании внешнего облика зданий руководствоваться принципами сомасштабности, ансамблевости и гармонии, обеспечивая интеграцию в сложившуюся градостроительную ситуацию (необходимо учитывать характер, структуру и стилистические особенности окружающей застройки и ландшафта, избегать значительного диссонанса, обязательно обосновывать решения).

2. Общие требования к отделочным и (или) строительным материалам:

1) применять долговечные, износостойкие, ремонтопригодные материалы (учитывать дальнейшую эксплуатацию);

2) выполнять первые этажи и цоколь из устойчивых к атмосферным явлениям, вандалостойких и визуально привлекательных материалов;

3) предусматривать систему разрезки облицовочных панелей с учетом архитектурных решений и габаритов дверных и оконных проемов.

3. Материалы для применения в отделке (финишные материалы):

1) кровля, элементы кровли: фальцевая кровля, мягкая черепица, наливная кровля, мембрана, засыпка с фиксацией, сланцевая кровля, песчано-цементная черепица, керамическая черепица, светопрозрачные конструкции и другие износостойкие материалы (включая материалы, используемые для эксплуатируемой кровли);

2) цоколь: природный камень (гранит или аналог), клинкерный кирпич, керамогранит (толщина не менее 10 мм), панели из бетонных композитов, бетон и другие износостойкие материалы;

3) стены: облицовочный полнотелый кирпич (клинкерный, керамический), железобетонные стеновые панели, облицовочные навесные конструкции. В том числе подшивка нависающих частей, (керамогранит (толщина не менее 10 мм), композит, архитектурный бетон, природный камень (гранит или аналог), металлокассеты, в том числе профилированные, аквапанель, HPL-панель, линеарная панель) и другие износостойкие материалы;

4) входные группы: светопрозрачные, вандалостойкие конструкции с применением алюминиевого и/или стального профиля со стеклопакетом (остекление не менее 60% дверного полотна в составе витражных конструкций); материалы примыкания к светопрозрачным конструкциям должны быть выполнены из долговечных и вандалостойких материалов;

5) закрытие нижней части (метровой зоны) балкона/лоджии при сплошном остеклении: стемалит, стекло, тонированное в массе в заводских условиях, декоративная решетка, материал основной поверхности фасада и другие износостойкие материалы;

6) декоративные элементы: гипс, стеклофибробетон, природный камень (гранит или аналог), металл и другие износостойкие материалы;

7) материалы, используемые для создания произведений декоративно-прикладного искусства панно должны соответствовать требованиям долговечности, ремонтопригодности, экономичности в эксплуатации.

**2. Требования к объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства (архитектурные решения объектов капитального строительства, определяющие их размер, форму, функциональное назначение и местоположение в границах земельного участка).**

1. Размещение объектов капитального строительства (далее – объект) в границах земельного участка должно производиться с учетом реализации требований нормативов градостроительного проектирования Ивановской области, а также правил благоустройства территории муниципального образования в части нормируемого комплекса элементов благоустройства и парковочных мест.

2. Требования к объемно-пространственным и архитектурным решениям:

1) требования к объемно-пространственным и архитектурным решениям входных групп:

а) основной вход (входы) в здание должен быть организован с уровня земли/в одном уровне с прилегающим твердым покрытием с учетом создания «безбарьерной среды»;

б) в зоне основного входа необходимо предусмотреть отсутствие ступеней, пандусов, препятствующих доступности и безопасности для маломобильных групп;

в) главный вход в здание необходимо выявить (акцентировать), второстепенные входы (служебные, технические, эвакуационные) - нивелировать;

г) предусмотреть устройство козырьков (навесов) над каждым входом в целях защиты от атмосферных осадков;

д) при устройстве козырьков (навесов) использовать безопорные конструкции, в случае обоснованной необходимости наличия опорных элементов в зоне главного входа (под козырьком (навесом)), предусмотреть их по массе соотносимыми нависающими над ними объему, а также четное количество опорных элементов;

е) предусмотреть информационно-навигационное оформление входа.

**3. Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства (характеристики элементов фасадов, а также элементов иных наружных частей объектов капитального строительства и их характеристик).**

1. При формировании внешнего облика зданий руководствоваться принципами сомасштабности, ансамблевости и гармонии, предусмотрев:

1) интеграцию в сложившуюся градостроительную ситуацию (необходимо учитывать характер, структуру и стилистические особенности окружающей застройки и ландшафта, избегать значительного диссонанса, обязательно обосновывать решения);

2) выявление функционального назначения проектируемого здания;

3) взаимную увязку и обоснование планировочных, объемно-пространственных и фасадных решений.

2. Архитектурный облик объекта должен быть подчинен единому стилистическому решению. Дизайн отдельных элементов должен подчиняться единому стилю всего объекта. Решения должны иметь обоснование.

3. Требования к размещению, типоразмерам и стилистическим характеристикам светопрозрачных конструкций:

1) размещение светопрозрачных конструкций (оконные проемы, витражи) на фасаде должно быть обусловлено планировочными и композиционными решениями;

2) типоразмер светопрозрачных конструкций (оконные проемы, витражи) следует принимать, исходя из функционального назначения помещений, указанных на поэтажных планах;

3) недопустимо подчинение размещения оконных проемов только планировочным решениям без обоснования общей композиции фасада, учета тектоники здания;

4) исключение использования типологических приемов, характерных для жилищного строительства.

4. В оформлении фасадов могут быть использованы произведения монументального и декоративно-прикладного искусства.

5. Возможно применение архитектурных приемов, предназначенных для визуального выделения отдельных фрагментов здания – это могут быть оконные или дверные проёмы, арки, межоконные проёмы, колонны, стеновые плоскости и т.д.

6. Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам входных групп:

1) козырек (навес) главного входа должен визуально отличаться от второстепенных входов, при этом должен подчиняться единому стилю объекта;

2) устройство козырьков (навесов) над всеми входными группами должно быть выполнено с учетом стилистической взаимоувязки с фасадными решениями.

7. Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам элементов благоустройства:

- элементы благоустройства территории (ограждение, уличная мебель и т.д.)

должны быть выполнены в увязке с общим стилистическим и колористическим решением объекта.

8. Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам системы навигации:

1) необходимо формировать комплексную систему навигации и информационного обеспечения с учетом масштаба и качества шрифтовых композиций, элементов инфографики, а также мест их размещения во взаимоувязке с общим стилистическим и композиционным решением фасадов здания;

2) масштаб шрифтовой композиции с названием объекта должен учитывать визуальное восприятие со стороны основного пешеходного потока посетителей, а также автомобильных дорог. Возможны различные варианты размещения композиции (кровля, козырек главного входа, отдельно стоящая стела и т.п.).

**4. Требования к цветовым решениям объектов капитального строительства (цвета и оттенки, используемые для отделки фасадов с указанием палитры).**

1. Цветовые решения внешней отделки фасадов объектов должны соответствовать требованиям, установленным в правилах благоустройства территории муниципального образования.

2. Общие требования к цветовым решениям:

1) цветовое решение должно быть обосновано и выполнено во взаимной увязке с композиционными решениями здания, тектоникой объема, оконными проемами;

2) при разработке цветовых решений необходимо:

а) избегать соотношения цветов на фасаде в пропорции 1:1; должен быть основной, базовый цвет и дополнительные, акцентные цвета;

б) руководствоваться принципом гармоничного сочетания с окружающей застройкой территории;

в) исключить случайное использование цвета; учитывать, что цветовые акценты выявляют объемно-пластические свойства объектов;

г) при выборе цветовых решений оконных, витражных, дверных переплетов использовать белый цвет (RAL 9010, 9016, 9003, 9001 или аналог) только в случае его обоснования архитектурно-художественным решением.

3. При выборе базового цвета отдавать преимущество натуральным оттенкам и цветам. При выборе дополнительных и акцентных цветов необходимо обеспечить их гармоничное сочетание с базовым цветом.

4. В качестве базового цвета не допускается применять оттенки открытой и агрессивной цветовой гаммы, которые будут доминировать и разрушать общую композицию объема.

5. При выборе цветовых решений, необходимо учитывать, что при использовании технологии оштукатуривания возможно использование только светлых, разбеленных, натуральных оттенков и цветов, в целях предупреждения выгорания в процессе эксплуатации. Возможно применение белого, бежевого и светло-серого цвета.

6. При разработке системы навигации и рекламно-информационного обеспечения учитывать общую цветовую палитру проекта.

7. Исключить визуальное восприятие крепежных изделий; выполнять крепежные изделия с учетом цвета основных элементов.

8. При использовании двух и более цветов штукатурки обеспечивать их стыковку в разных (смещенных друг относительно друга) плоскостях с перепадом или разрывом не менее 20 мм.

9. При объемно-планировочном решении здания, предусматривающем устройство разновысотных частей здания с разностью высот более одного этажа, для нижележащей кровли необходимо выполнять проработку ее цветового решения, предусмотрев применение цветных покрытий (засыпки, мембраны) с учётом визуального восприятия кровли из окон многоэтажных зданий.

10. При разработке цветовых решений необходимо учитывать требования и методические рекомендации к внешнему и внутреннему облику объектов, утвержденные уполномоченными органами исполнительной власти Ивановской области.

**5. Требования к отделочным и (или) строительным материалам объектов капитального строительства (материалы для отделки фасадов).**

1. Общие требования к отделочным и (или) строительным материалам:

1) применять долговечные, износостойкие, ремонтопригодные материалы (учитывать дальнейшую эксплуатацию);

2) выполнять первые этажи и цоколь из устойчивых к атмосферным явлениям, вандалостойких и визуально привлекательных материалов;

3) предусматривать систему разрезки облицовочных панелей с учетом архитектурных решений и габаритов дверных и оконных проемов.

2. Материалы для применения в отделке (финишные материалы):

1) кровля, элементы кровли: фальцевая кровля, мягкая черепица, наливная кровля, мембрана, засыпка с фиксацией, сланцевая кровля, песчано-цементная черепица, керамическая черепица, светопрозрачные конструкции и другие износостойкие материалы (включая материалы, используемые для эксплуатируемой кровли);

2) цоколь: природный камень (гранит или аналог), клинкерный кирпич, керамогранит (толщина не менее 10 мм), панели из бетонных композитов, бетон и другие износостойкие материалы;

3) стены: облицовочный полнотелый кирпич (клинкерный, керамический), железобетонные стеновые панели, облицовочные навесные конструкции. В том числе подшивка нависающих частей, (керамогранит (толщина не менее 10 мм), композит, архитектурный бетон, природный камень (гранит или аналог), металлокассеты, в том числе профилированные, аквапанель, HPL-панель, линеарная панель) и другие износостойкие материалы;

4) входные группы: светопрозрачные, вандалостойкие конструкции с применением алюминиевого и/или стального профиля со стеклопакетом (остекление не менее 60% дверного полотна в составе витражных конструкций); материалы примыкания к светопрозрачным конструкциям должны быть выполнены из долговечных и вандалостойких материалов;

5) закрытие нижней части (метровой зоны) балкона/лоджии при сплошном остеклении: стемалит, стекло, тонированное в массе в заводских условиях, декоративная решетка, материал основной поверхности фасада и другие износостойкие материалы;

6) декоративные элементы: гипс, стеклофибробетон, природный камень (гранит или аналог), металл и другие износостойкие материалы;

7) материалы, используемые для создания произведений декоративно-прикладного искусства панно должны соответствовать требованиям долговечности, ремонтопригодности, экономичности в эксплуатации.

3. При отделке фасадов не допускается:

1) применение керамогранита с креплением на видимых клямерах в отделке фасадов первых и вторых этажей;

2) опирание фасада навесного, оштукатуренного, фиброцементного, алюмокомпозитного без устройства цоколя на отметке земли; необходимо исключить примыкание элементов отделки к уровню грунта (отмостки);

3) использование сэндвич-панелей с открытым типом крепления (визуально заметные соединения панелей, видимые крепежные элементы (винты, дюбели, заклепки);

4) сопряжение в одной плоскости поверхностей с различными отделочными материалами без раскреповки (за исключением мозаичных панно).

4. Запрещенные для применения в отделке (финишные материалы) материалы:

а) бетонные блоки без финишной отделки;

б) фасад: сотовый или профилированный поликарбонат, профлист, металлический и пластиковый сайдинг, цветная и тонирующая самоклеющаяся пленка, сэндвич-панель с открытым типом крепления;

в) цоколь: фиброцементные панели, металлокассеты, сэндвич-панели, профлист, вентфасад с облицовкой керамогранитом или плиткой;

г) первый этаж, входные группы, витражные конструкции: поливинилхлорид (ПВХ).

5. Не рекомендуется в облицовке фасада использование технологии оштукатуривания. В случае ее использования рекомендуется применение только штукатурки, окрашенной в массе. Допускается применение штукатурных фасадов со сроком дальнейшей эксплуатации без потери качества не менее 15 лет.

**6. Требования к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства (перечисление технических устройств (в том числе вентиляции и кондиционирования воздуха, газоснабжения, освещения, связи, видеонаблюдения) и приемов улучшения декоративных качеств фасадов объектов капитального строительства при размещении такого оборудования.**

1. При размещении всех видов инженерных систем на визуально воспринимаемых поверхностях фасадов (в том числе на кровле) объектов нежилого назначения необходимо предлагать мероприятия по их визуальному сокрытию и гармоничной интеграции в общий объем здания.

2. Исключить размещение инженерного оборудования на декоративных элементах здания.

3. Предусмотреть обустройство специальных архитектурных элементов (мест размещения) для наружных блоков кондиционеров (ниши, наружные корзины с декоративными экранами) без выведения элементов электрооборудования на наружные плоскости стен (отсутствие сопровождающей проводки на плоскости фасадов).

4. Для прокладки коммуникаций к наружным блокам кондиционеров предусмотреть в наружных стенах устройство гильз с заполнением негорючей теплоизоляцией с нормативным уклоном в сторону фасада и установкой декоративных заглушек с двух сторон.

5. При устройстве открытой водосточной системы на фасаде и козырьках (навесах), предусмотреть скрытый отвод поверхностных стоков или их интеграцию в общее стилистическое решение.

**7. Требования к подсветке фасадов объектов капитального строительства (перечисление архитектурных приемов внешнего освещения их фасадов и цветов, а также оттенков такого освещения с указанием палитры).**

1. При формировании внешнего облика зданий с элементами декоративного освещения, необходимо предусмотреть:

а) освещение входной группы (фасадные светильники);

б) освещение домовых знаков в темное время суток;

в) размещение архитектурно-художественного освещения на фасадах зданий, визуально воспринимаемых со стороны улиц, дорог (если предусмотрено техническим заданием).

**7. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов физической культуры и спорта.**

**1. Основные принципы формирования архитектурно-градостроительного облика объектов.**

1. При формировании внешнего облика зданий руководствоваться принципами сомасштабности, ансамблевости и гармонии, обеспечивая интеграцию в сложившуюся градостроительную ситуацию (необходимо учитывать характер, структуру и стилистические особенности окружающей застройки и ландшафта, избегать значительного диссонанса, обязательно обосновывать решения).

2. Общие требования к отделочным и (или) строительным материалам:

1) применять долговечные, износостойкие, ремонтопригодные материалы (учитывать дальнейшую эксплуатацию);

2) выполнять первые этажи и цоколь из устойчивых к атмосферным явлениям, вандалостойких и визуально привлекательных материалов;

3) предусматривать систему разрезки облицовочных панелей с учетом архитектурных решений и габаритов дверных и оконных проемов.

3. Материалы для применения в отделке (финишные материалы):

1) кровля, элементы кровли: фальцевая кровля, мягкая черепица, наливная кровля, мембрана, засыпка с фиксацией, сланцевая кровля, песчано-цементная черепица, керамическая черепица, бетонная и керамическая плитка, природный камень (гранит или аналог), озелененная кровля, светопрозрачные конструкции и другие износостойкие материалы (включая материалы, используемые для эксплуатируемой кровли);

2) цоколь: природный камень (гранит или аналог), клинкерный кирпич, керамогранит (толщина не менее 10 мм), панели из бетонных композитов, бетон и другие износостойкие материалы;

3) стены: облицовочный полнотелый кирпич (клинкерный, керамический), железобетонные стеновые панели, облицовочные навесные конструкции. В том числе подшивка нависающих частей, (керамогранит (толщина не менее 10 мм), композит, архитектурный бетон, природный камень (гранит или аналог), металлокассеты, в том числе профилированные, аквапанель, HPL-панель, линеарная панель) и другие износостойкие материалы;

4) входные группы: светопрозрачные, вандалостойкие конструкции с применением алюминиевого и/или стального профиля со стеклопакетом (остекление не менее 60% дверного полотна в составе витражных конструкций); материалы примыкания к светопрозрачным конструкциям должны быть выполнены из долговечных и вандалостойких материалов;

5) закрытие нижней части (метровой зоны) балкона/лоджии при сплошном остеклении: стемалит, стекло, тонированное в массе в заводских условиях, декоративная решетка, материал основной поверхности фасада и другие износостойкие материалы;

6) декоративные элементы: гипс, стеклофибробетон, природный камень, металл и другие износостойкие материалы;

7) материалы, используемые для создания произведений декоративно-прикладного искусства панно должны соответствовать требованиям долговечности, ремонтопригодности, экономичности в эксплуатации.

**2. Требования к объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства (архитектурные решения объектов капитального строительства, определяющие их размер, форму, функциональное назначение и местоположение в границах земельного участка).**

1. Размещение объектов капитального строительства (далее – объект) в границах земельного участка должно производиться с учетом реализации требований нормативов градостроительного проектирования Ивановской области, а также правил благоустройства территории муниципального образования в части нормируемого комплекса элементов благоустройства и парковочных мест.

2. Требования к объемно-пространственным и архитектурным решениям:

1) требования к объемно-пространственным и архитектурным решениям входных групп:

а) основной вход (входы) в здание должен быть организован с уровня земли/в одном уровне с прилегающим твердым покрытием с учетом создания «безбарьерной среды»;

б) в зоне основного входа необходимо предусмотреть отсутствие ступеней, пандусов, препятствующих доступности и безопасности для маломобильных групп;

в) главный вход в здание необходимо выявить (акцентировать), второстепенные входы (служебные, технические, эвакуационные) - нивелировать;

г) предусмотреть устройство козырьков (навесов) над каждым входом в целях защиты от атмосферных осадков;

д) при устройстве козырьков (навесов) использовать безопорные конструкции, в случае обоснованной необходимости наличия опорных элементов в зоне главного входа (под козырьком (навесом)), предусмотреть их по массе соотносимыми нависающими над ними объему, а также четное количество опорных элементов;

е) предусмотреть информационно-навигационное оформление входа.

**3. Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства (характеристики элементов фасадов, а также элементов иных наружных частей объектов капитального строительства и их характеристик).**

1. При формировании внешнего облика зданий руководствоваться принципами сомасштабности, ансамблевости и гармонии, предусмотрев:

1) интеграцию в сложившуюся градостроительную ситуацию (необходимо учитывать характер, структуру и стилистические особенности окружающей застройки и ландшафта, избегать значительного диссонанса, обязательно обосновывать решения);

2) выявление функционального назначения проектируемого здания;

3) взаимную увязку и обоснование планировочных, объемно-пространственных и фасадных решений.

2. Архитектурный облик объекта должен быть подчинен единому стилистическому решению. Дизайн отдельных элементов должен подчиняться единому стилю всего объекта. Решения должны иметь обоснование.

3. Требования к размещению, типоразмерам и стилистическим характеристикам светопрозрачных конструкций:

1) размещение светопрозрачных конструкций (оконные проемы, витражи) на фасаде должно быть обусловлено планировочными и композиционными решениями;

2) типоразмер светопрозрачных конструкций (оконные проемы, витражи) следует принимать, исходя из функционального назначения помещений, указанных на поэтажных планах;

3) недопустимо подчинение размещения оконных проемов только планировочным решениям без обоснования общей композиции фасада, учета тектоники здания;

4) исключение использования типологических приемов, характерных для жилищного строительства;

5) при формировании облика объекта предусмотреть наибольший процент остекления в зальных помещениях (спортивные залы, фойе, зона главного входа и т.д.).

4. В оформлении фасадов могут быть использованы произведения монументального и декоративно-прикладного искусства.

5. Возможно применение архитектурных приемов, предназначенных для визуального выделения отдельных фрагментов здания – это могут быть оконные или дверные проёмы, арки, межоконные проёмы, колонны, стеновые плоскости и т.д.

6. Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам входных групп:

1) козырек (навес) главного входа должен визуально отличаться от второстепенных входов, при этом должен подчиняться единому стилю объекта;

2) устройство козырьков (навесов) над всеми входными группами должно быть выполнено с учетом стилистической взаимоувязки с фасадными решениями.

7. Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам элементов благоустройства:

- элементы благоустройства территории (ограждение, уличная мебель и т.д.) должны быть выполнены в увязке с общим стилистическим и колористическим решением объекта.

8. Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам системы навигации:

1) необходимо формировать комплексную систему навигации и информационного обеспечения с учетом масштаба и качества шрифтовых композиций, элементов инфографики, а также мест их размещения во взаимоувязке с общим стилистическим и композиционным решением фасадов здания;

2) масштаб шрифтовой композиции с названием объекта должен учитывать визуальное восприятие со стороны основного пешеходного потока посетителей, а также автомобильных дорог. Возможны различные варианты размещения композиции (кровля, козырек главного входа, отдельно стоящая стела и т.п.);

3) при разработке системы навигации необходимо учитывать требования и методические рекомендации к внешнему и внутреннему облику объектов, утвержденные уполномоченными органами исполнительной власти Ивановской области.

**4. Требования к цветовым решениям объектов капитального строительства (цвета и оттенки, используемые для отделки фасадов с указанием палитры).**

1. Цветовые решения внешней отделки фасадов объектов должны соответствовать требованиям, установленным в правилах благоустройства территории муниципального образования.

2. Общие требования к цветовым решениям:

1) цветовое решение должно быть обосновано и выполнено во взаимной увязке с композиционными решениями здания, тектоникой объема, оконными проемами;

2) при разработке цветовых решений необходимо:

а) избегать соотношения цветов на фасаде в пропорции 1:1; должен быть основной, базовый цвет и дополнительные, акцентные цвета;

б) руководствоваться принципом гармоничного сочетания с окружающей застройкой территории;

в) исключить случайное использование цвета; учитывать, что цветовые акценты выявляют объемно-пластические свойства объектов;

г) при выборе цветовых решений оконных, витражных, дверных переплетов использовать белый цвет (RAL 9010, 9016, 9003, 9001 или аналог) только в случае его обоснования архитектурно-художественным решением.

3. При выборе базового цвета отдавать преимущество натуральным оттенкам и цветам. При выборе дополнительных и акцентных цветов необходимо обеспечить их гармоничное сочетание с базовым цветом.

4. В качестве базового цвета не допускается применять оттенки открытой и агрессивной цветовой гаммы, которые будут доминировать и разрушать общую композицию объема.

5. При выборе цветовых решений, необходимо учитывать, что при использовании технологии оштукатуривания возможно использование только светлых, разбеленных, натуральных оттенков и цветов, в целях предупреждения выгорания в процессе эксплуатации. Возможно применение белого, бежевого и светло-серого цвета.

6. При разработке системы навигации и рекламно-информационного обеспечения учитывать общую цветовую палитру проекта.

7. Исключить визуальное восприятие крепежных изделий; выполнять крепежные изделия с учетом цвета основных элементов.

8. При использовании двух и более цветов штукатурки обеспечивать их стыковку в разных (смещенных друг относительно друга) плоскостях с перепадом или разрывом не менее 20 мм.

9. При объемно-планировочном решении здания, предусматривающем устройство разновысотных частей здания с разностью высот более одного этажа, для нижележащей кровли необходимо выполнять проработку ее цветового решения, предусмотрев применение цветных покрытий (засыпки, мембраны) с учётом визуального восприятия кровли из окон многоэтажных зданий.

10. При разработке цветовых решений необходимо учитывать требования и методические рекомендации к внешнему и внутреннему облику объектов, утвержденные уполномоченными органами исполнительной власти Ивановской области.

**5. Требования к отделочным и (или) строительным материалам объектов капитального строительства (материалы для отделки фасадов).**

1. Общие требования к отделочным и (или) строительным материалам:

1) применять долговечные, износостойкие, ремонтопригодные материалы (учитывать дальнейшую эксплуатацию);

2) выполнять первые этажи и цоколь из устойчивых к атмосферным явлениям, вандалостойких и визуально привлекательных материалов;

3) предусматривать систему разрезки облицовочных панелей с учетом архитектурных решений и габаритов дверных и оконных проемов.

2. Материалы для применения в отделке (финишные материалы):

1) кровля, элементы кровли: фальцевая кровля, мягкая черепица, наливная кровля, мембрана, засыпка с фиксацией, сланцевая кровля, песчано-цементная черепица, керамическая черепица, бетонная и керамическая плитка, природный камень (гранит или аналог), озелененная кровля, светопрозрачные конструкции и другие износостойкие материалы (включая материалы, используемые для эксплуатируемой кровли);

2) цоколь: природный камень (гранит или аналог), клинкерный кирпич, керамогранит (толщина не менее 10 мм), панели из бетонных композитов, бетон и другие износостойкие материалы;

3) стены: облицовочный полнотелый кирпич (клинкерный, керамический), железобетонные стеновые панели, облицовочные навесные конструкции. В том числе подшивка нависающих частей, (керамогранит (толщина не менее 10 мм), композит, архитектурный бетон, природный камень (гранит или аналог), металлокассеты, в том числе профилированные, аквапанель, HPL-панель, линеарная панель) и другие износостойкие материалы;

4) входные группы: светопрозрачные, вандалостойкие конструкции с применением алюминиевого и/или стального профиля со стеклопакетом (остекление не менее 60% дверного полотна в составе витражных конструкций); материалы примыкания к светопрозрачным конструкциям должны быть выполнены из долговечных и вандалостойких материалов;

5) закрытие нижней части (метровой зоны) балкона/лоджии при сплошном остеклении: стемалит, стекло, тонированное в массе в заводских условиях, декоративная решетка, материал основной поверхности фасада и другие износостойкие материалы;

6) декоративные элементы: гипс, стеклофибробетон, природный камень, металл и другие износостойкие материалы;

7) материалы, используемые для создания произведений декоративно-прикладного искусства панно должны соответствовать требованиям долговечности, ремонтопригодности, экономичности в эксплуатации.

3. При отделке фасадов не допускается:

1) применение керамогранита с креплением на видимых клямерах в отделке фасадов первых и вторых этажей;

2) опирание фасада навесного, оштукатуренного, фиброцементного, алюмокомпозитного без устройства цоколя на отметке земли; необходимо исключить примыкание элементов отделки к уровню грунта (отмостки);

3) использование сэндвич-панелей с открытым типом крепления (визуально заметные соединения панелей, видимые крепежные элементы (винты, дюбели, заклепки);

4) сопряжение в одной плоскости поверхностей с различными отделочными материалами без раскреповки (за исключением мозаичных панно).

4. Запрещенные для применения в отделке (финишные материалы) материалы:

а) бетонные блоки без финишной отделки;

б) фасад: сотовый или профилированный поликарбонат, профлист, металлический и пластиковый сайдинг, цветная и тонирующая самоклеющаяся пленка, сэндвич-панель с открытым типом крепления;

в) цоколь: фиброцементные панели, металлокассеты, сэндвич-панели, профлист, вентфасад с облицовкой керамогранитом или плиткой;

г) первый этаж, входные группы, витражные конструкции: поливинилхлорид (ПВХ).

5. Не рекомендуется в облицовке фасада использование технологии оштукатуривания. В случае ее использования рекомендуется применение только штукатурки, окрашенной в массе, при этом общая площадь оштукатуренных поверхностей не может быть более 50% от общей площади поверхностей здания.

6. Допускается применение штукатурных фасадов со сроком дальнейшей эксплуатации без потери качества не менее 15 лет.

**6. Требования к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства (перечисление технических устройств (в том числе вентиляции и кондиционирования воздуха, газоснабжения, освещения, связи, видеонаблюдения) и приемов улучшения декоративных качеств фасадов объектов капитального строительства при размещении такого оборудования.**

1. При размещении всех видов инженерных систем на визуально воспринимаемых поверхностях фасадов (в том числе на кровле) объектов нежилого назначения необходимо предлагать мероприятия по их визуальному сокрытию и гармоничной интеграции в общий объем здания.

2. Исключить размещение инженерного оборудования на декоративных элементах здания.

3. Предусмотреть обустройство специальных архитектурных элементов (мест размещения) для наружных блоков кондиционеров (ниши, наружные корзины с декоративными экранами) без выведения элементов электрооборудования на наружные плоскости стен (отсутствие сопровождающей проводки на плоскости фасадов).

4. Для прокладки коммуникаций к наружным блокам кондиционеров предусмотреть в наружных стенах устройство гильз с заполнением негорючей теплоизоляцией с нормативным уклоном в сторону фасада и установкой декоративных заглушек с двух сторон.

5. При устройстве открытой водосточной системы на фасаде и козырьках (навесах), предусмотреть скрытый отвод поверхностных стоков или их интеграцию в общее стилистическое решение.

**7. Требования к подсветке фасадов объектов капитального строительства (перечисление архитектурных приемов внешнего освещения их фасадов и цветов, а также оттенков такого освещения с указанием палитры).**

1. При формировании внешнего облика зданий с элементами декоративного освещения, необходимо предусмотреть:

а) освещение входной группы (фасадные светильники);

б) освещение домовых знаков в темное время суток;

в) размещение архитектурно-художественного освещения на фасадах зданий, визуально воспринимаемых со стороны улиц, дорог (если предусмотрено техническим заданием).

**8. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов торгового, развлекательного, досугового назначения.**

**1. Основные принципы формирования архитектурно-градостроительного облика объектов.**

1. При формировании внешнего облика зданий руководствоваться принципами сомасштабности, ансамблевости и гармонии, обеспечивая интеграцию в сложившуюся градостроительную ситуацию (необходимо учитывать характер, структуру и стилистические особенности окружающей застройки и ландшафта, избегать значительного диссонанса, обязательно обосновывать решения).

2. Общие требования к отделочным и (или) строительным материалам:

1) применять долговечные, износостойкие, ремонтопригодные материалы (учитывать дальнейшую эксплуатацию);

2) выполнять первые этажи и цоколь из устойчивых к атмосферным явлениям, вандалостойких и визуально привлекательных материалов;

3) предусматривать систему разрезки облицовочных панелей с учетом архитектурных решений и габаритов дверных и оконных проемов.

3. Материалы для применения в отделке (финишные материалы):

1) кровля, элементы кровли: фальцевая кровля, мягкая черепица, наливная кровля, мембрана, засыпка с фиксацией, сланцевая кровля, песчано-цементная черепица, керамическая черепица, бетонная и керамическая плитка, природный камень (гранит или аналог), озелененная кровля, светопрозрачные конструкции и другие износостойкие материалы (включая материалы, используемые для эксплуатируемой кровли);

2) цоколь: природный камень (гранит или аналог), клинкерный кирпич, керамогранит (толщина не менее 10 мм), панели из бетонных композитов, бетон и другие износостойкие материалы;

3) стены: облицовочный полнотелый кирпич (клинкерный, керамический), железобетонные стеновые панели, облицовочные навесные конструкции. В том числе подшивка нависающих частей, (керамогранит (толщина не менее 10 мм), композит, архитектурный бетон, природный камень (гранит или аналог), металлокассеты, в том числе профилированные, аквапанель, HPL-панель, линеарная панель) и другие износостойкие материалы;

4) входные группы: светопрозрачные, вандалостойкие конструкции с применением алюминиевого и/или стального профиля со стеклопакетом (остекление не менее 60% дверного полотна в составе витражных конструкций); материалы примыкания к светопрозрачным конструкциям должны быть выполнены из долговечных и вандалостойких материалов;

5) закрытие нижней части (метровой зоны) балкона/лоджии при сплошном остеклении: стемалит, стекло, тонированное в массе в заводских условиях, декоративная решетка, материал основной поверхности фасада и другие износостойкие материалы;

6) декоративные элементы: гипс, стеклофибробетон, природный камень, металл и другие износостойкие материалы;

7) материалы, используемые для создания произведений декоративно-прикладного искусства панно должны соответствовать требованиям долговечности, ремонтопригодности, экономичности в эксплуатации.

**2. Требования к объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства (архитектурные решения объектов капитального строительства, определяющие их размер, форму, функциональное назначение и местоположение в границах земельного участка).**

1. Размещение объектов капитального строительства (далее – объект) в границах земельного участка должно производиться с учетом реализации требований нормативов градостроительного проектирования Ивановской области, а также правил благоустройства территории муниципального образования в части нормируемого комплекса элементов благоустройства и парковочных мест.

2. Требования к объемно-пространственным и архитектурным решениям:

1) требования к объемно-пространственным и архитектурным решениям входных групп:

а) основной вход (входы) в здание должен быть организован с уровня земли/в одном уровне с прилегающим твердым покрытием с учетом создания «безбарьерной среды»;

б) в зоне основного входа необходимо предусмотреть отсутствие ступеней, пандусов, препятствующих доступности и безопасности для маломобильных групп;

в) главный вход в здание необходимо выявить (акцентировать), второстепенные входы (служебные, технические, эвакуационные) - нивелировать;

г) предусмотреть устройство козырьков (навесов) над каждым входом в целях защиты от атмосферных осадков;

д) при устройстве козырьков (навесов) использовать безопорные конструкции, в случае обоснованной необходимости наличия опорных элементов в зоне главного входа (под козырьком (навесом)), предусмотреть их по массе соотносимыми нависающими над ними объему, а также четное количество опорных элементов;

е) предусмотреть информационно-навигационное оформление входа.

**3. Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства (характеристики элементов фасадов, а также элементов иных наружных частей объектов капитального строительства и их характеристик).**

1. При формировании внешнего облика зданий руководствоваться принципами сомасштабности, ансамблевости и гармонии, предусмотрев:

1) интеграцию в сложившуюся градостроительную ситуацию (необходимо учитывать характер, структуру и стилистические особенности окружающей застройки и ландшафта, избегать значительного диссонанса, обязательно обосновывать решения);

2) выявление функционального назначения проектируемого здания;

3) взаимную увязку и обоснование планировочных, объемно-пространственных и фасадных решений.

2. Архитектурный облик объекта должен быть подчинен единому стилистическому решению. Дизайн отдельных элементов должен подчиняться единому стилю всего объекта. Решения должны иметь обоснование.

3. Требования к размещению, типоразмерам и стилистическим характеристикам светопрозрачных конструкций:

1) размещение светопрозрачных конструкций (оконные проемы, витражи) на фасаде должно быть обусловлено планировочными и композиционными решениями;

2) типоразмер светопрозрачных конструкций (оконные проемы, витражи) следует принимать, исходя из функционального назначения помещений, указанных на поэтажных планах;

3) недопустимо подчинение размещения оконных проемов только планировочным решениям без обоснования общей композиции фасада, учета тектоники здания;

4) исключение использования типологических приемов, характерных для жилищного строительства.

4. В оформлении фасадов могут быть использованы произведения монументального и декоративно-прикладного искусства.

5. Возможно применение архитектурных приемов, предназначенных для визуального выделения отдельных фрагментов здания – это могут быть оконные или дверные проёмы, арки, межоконные проёмы, колонны, стеновые плоскости и т.д.

6. Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам входных групп:

1) козырек (навес) главного входа должен визуально отличаться от второстепенных входов, при этом должен подчиняться единому стилю объекта;

2) устройство козырьков (навесов) над всеми входными группами должно быть выполнено с учетом стилистической взаимоувязки с фасадными решениями.

7. Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам элементов благоустройства:

- элементы благоустройства территории (ограждение, уличная мебель и т.д.) должны быть выполнены в увязке с общим стилистическим и колористическим решением объекта.

8. Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам системы навигации:

1) необходимо формировать комплексную систему навигации и информационного обеспечения с учетом масштаба и качества шрифтовых композиций, элементов инфографики, а также мест их размещения во взаимоувязке с общим стилистическим и композиционным решением фасадов здания;

2) масштаб шрифтовой композиции с названием объекта должен учитывать визуальное восприятие со стороны основного пешеходного потока посетителей, а также автомобильных дорог. Возможны различные варианты размещения композиции (кровля, козырек главного входа, отдельно стоящая стела и т.п.);

3) при разработке системы навигации необходимо учитывать требования и методические рекомендации к внешнему и внутреннему облику объектов, утвержденные уполномоченными органами исполнительной власти Ивановской области.

**4. Требования к цветовым решениям объектов капитального строительства (цвета и оттенки, используемые для отделки фасадов с указанием палитры).**

1. Цветовые решения внешней отделки фасадов объектов должны соответствовать требованиям, установленным в правилах благоустройства территории муниципального образования.

2. Общие требования к цветовым решениям:

1) цветовое решение должно быть обосновано и выполнено во взаимной увязке с композиционными решениями здания, тектоникой объема, оконными проемами;

2) при разработке цветовых решений необходимо:

а) избегать соотношения цветов на фасаде в пропорции 1:1; должен быть основной, базовый цвет и дополнительные, акцентные цвета;

б) руководствоваться принципом гармоничного сочетания с окружающей застройкой территории;

в) исключить случайное использование цвета; учитывать, что цветовые акценты выявляют объемно-пластические свойства объектов;

г) при выборе цветовых решений оконных, витражных, дверных переплетов использовать белый цвет (RAL 9010, 9016, 9003, 9001 или аналог) только в случае его обоснования архитектурно-художественным решением.

3. При выборе базового цвета отдавать преимущество натуральным оттенкам и цветам. При выборе дополнительных и акцентных цветов необходимо обеспечить их гармоничное сочетание с базовым цветом.

4. В качестве базового цвета не допускается применять оттенки открытой и агрессивной цветовой гаммы, которые будут доминировать и разрушать общую композицию объема.

5. При выборе цветовых решений, необходимо учитывать, что при использовании технологии оштукатуривания возможно использование только светлых, разбеленных, натуральных оттенков и цветов, в целях предупреждения выгорания в процессе эксплуатации. Возможно применение белого, бежевого и светло-серого цвета.

6. При разработке системы навигации и рекламно-информационного обеспечения учитывать общую цветовую палитру проекта.

7. Исключить визуальное восприятие крепежных изделий; выполнять крепежные изделия с учетом цвета основных элементов.

8. При использовании двух и более цветов штукатурки обеспечивать их стыковку в разных (смещенных друг относительно друга) плоскостях с перепадом или разрывом не менее 20 мм.

9. При объемно-планировочном решении здания, предусматривающем устройство разновысотных частей здания с разностью высот более одного этажа, для нижележащей кровли необходимо выполнять проработку ее цветового решения, предусмотрев применение цветных покрытий (засыпки, мембраны) с учётом визуального восприятия кровли из окон многоэтажных зданий.

10. При разработке цветовых решений необходимо учитывать требования и методические рекомендации к внешнему и внутреннему облику объектов, утвержденные уполномоченными органами исполнительной власти Ивановской области.

**5. Требования к отделочным и (или) строительным материалам объектов капитального строительства (материалы для отделки фасадов).**

1. Общие требования к отделочным и (или) строительным материалам:

1) применять долговечные, износостойкие, ремонтопригодные материалы (учитывать дальнейшую эксплуатацию);

2) выполнять первые этажи и цоколь из устойчивых к атмосферным явлениям, вандалостойких и визуально привлекательных материалов;

3) предусматривать систему разрезки облицовочных панелей с учетом архитектурных решений и габаритов дверных и оконных проемов.

2. Материалы для применения в отделке (финишные материалы):

1) кровля, элементы кровли: фальцевая кровля, мягкая черепица, наливная кровля, мембрана, засыпка с фиксацией, сланцевая кровля, песчано-цементная черепица, керамическая черепица, бетонная и керамическая плитка, природный камень (гранит или аналог), озелененная кровля, светопрозрачные конструкции и другие износостойкие материалы (включая материалы, используемые для эксплуатируемой кровли);

2) цоколь: природный камень (гранит или аналог), клинкерный кирпич, керамогранит (толщина не менее 10 мм), панели из бетонных композитов, бетон и другие износостойкие материалы;

3) стены: облицовочный полнотелый кирпич (клинкерный, керамический), железобетонные стеновые панели, облицовочные навесные конструкции. В том числе подшивка нависающих частей, (керамогранит (толщина не менее 10 мм), композит, архитектурный бетон, природный камень (гранит или аналог), металлокассеты, в том числе профилированные, аквапанель, HPL-панель, линеарная панель) и другие износостойкие материалы;

4) входные группы: светопрозрачные, вандалостойкие конструкции с применением алюминиевого и/или стального профиля со стеклопакетом (остекление не менее 60% дверного полотна в составе витражных конструкций); материалы примыкания к светопрозрачным конструкциям должны быть выполнены из долговечных и вандалостойких материалов;

5) закрытие нижней части (метровой зоны) балкона/лоджии при сплошном остеклении: стемалит, стекло, тонированное в массе в заводских условиях, декоративная решетка, материал основной поверхности фасада и другие износостойкие материалы;

6) декоративные элементы: гипс, стеклофибробетон, природный камень, металл и другие износостойкие материалы;

7) материалы, используемые для создания произведений декоративно-прикладного искусства панно должны соответствовать требованиям долговечности, ремонтопригодности, экономичности в эксплуатации.

3. При отделке фасадов не допускается:

1) применение керамогранита с креплением на видимых клямерах в отделке фасадов первых и вторых этажей;

2) опирание фасада навесного, оштукатуренного, фиброцементного, алюмокомпозитного без устройства цоколя на отметке земли; необходимо исключить примыкание элементов отделки к уровню грунта (отмостки);

3) использование сэндвич-панелей с открытым типом крепления (визуально заметные соединения панелей, видимые крепежные элементы (винты, дюбели, заклепки);

4) сопряжение в одной плоскости поверхностей с различными отделочными материалами без раскреповки (за исключением мозаичных панно).

4. Запрещенные для применения в отделке (финишные материалы) материалы:

а) бетонные блоки без финишной отделки;

б) фасад: сотовый или профилированный поликарбонат, профлист, металлический и пластиковый сайдинг, цветная и тонирующая самоклеющаяся пленка, сэндвич-панель с открытым типом крепления;

в) цоколь: фиброцементные панели, металлокассеты, сэндвич-панели, профлист, вентфасад с облицовкой керамогранитом или плиткой;

г) первый этаж, входные группы, витражные конструкции: поливинилхлорид (ПВХ).

5. Не рекомендуется в облицовке фасада использование технологии оштукатуривания. В случае ее использования рекомендуется применение только штукатурки, окрашенной в массе, при этом общая площадь оштукатуренных поверхностей не может быть более 50% от общей площади поверхностей здания.

6. Допускается применение штукатурных фасадов со сроком дальнейшей эксплуатации без потери качества не менее 15 лет.

**6. Требования к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства (перечисление технических устройств (в том числе вентиляции и кондиционирования воздуха, газоснабжения, освещения, связи, видеонаблюдения) и приемов улучшения декоративных качеств фасадов объектов капитального строительства при размещении такого оборудования.**

1. При размещении всех видов инженерных систем на визуально воспринимаемых поверхностях фасадов (в том числе на кровле) объектов нежилого назначения необходимо предлагать мероприятия по их визуальному сокрытию и гармоничной интеграции в общий объем здания.

2. Исключить размещение инженерного оборудования на декоративных элементах здания.

3. Предусмотреть обустройство специальных архитектурных элементов (мест размещения) для наружных блоков кондиционеров (ниши, наружные корзины с декоративными экранами) без выведения элементов электрооборудования на наружные плоскости стен (отсутствие сопровождающей проводки на плоскости фасадов).

4. Для прокладки коммуникаций к наружным блокам кондиционеров предусмотреть в наружных стенах устройство гильз с заполнением негорючей теплоизоляцией с нормативным уклоном в сторону фасада и установкой декоративных заглушек с двух сторон.

5. При устройстве открытой водосточной системы на фасаде и козырьках (навесах), предусмотреть скрытый отвод поверхностных стоков или их интеграцию в общее стилистическое решение.

**7. Требования к подсветке фасадов объектов капитального строительства (перечисление архитектурных приемов внешнего освещения их фасадов и цветов, а также оттенков такого освещения с указанием палитры).**

1. При формировании внешнего облика зданий с элементами декоративного освещения, необходимо предусмотреть:

а) освещение входной группы (фасадные светильники);

б) освещение домовых знаков в темное время суток;

в) размещение архитектурно-художественного освещения на фасадах зданий, визуально воспринимаемых со стороны улиц, дорог (если предусмотрено техническим заданием).

**9. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов гостиничного обслуживания.**

**1. Основные принципы формирования архитектурно-градостроительного облика объектов.**

1. При формировании внешнего облика зданий руководствоваться принципами сомасштабности, ансамблевости и гармонии, обеспечивая интеграцию в сложившуюся градостроительную ситуацию (необходимо учитывать характер, структуру и стилистические особенности окружающей застройки и ландшафта, избегать значительного диссонанса, обязательно обосновывать решения).

2. Общие требования к отделочным и (или) строительным материалам:

1) применять долговечные, износостойкие, ремонтопригодные материалы (учитывать дальнейшую эксплуатацию);

2) выполнять первые этажи и цоколь из устойчивых к атмосферным явлениям, вандалостойких и визуально привлекательных материалов;

3) предусматривать систему разрезки облицовочных панелей с учетом архитектурных решений и габаритов дверных и оконных проемов.

3. Материалы для применения в отделке (финишные материалы):

1) кровля, элементы кровли: фальцевая кровля, мягкая черепица, наливная кровля, мембрана, засыпка с фиксацией, сланцевая кровля, песчано-цементная черепица, керамическая черепица, светопрозрачные конструкции и другие износостойкие материалы (включая материалы, используемые для эксплуатируемой кровли);

2) цоколь: природный камень (гранит или аналог), клинкерный кирпич, керамогранит (толщина не менее 10 мм), панели из бетонных композитов, бетон и другие износостойкие материалы;

3) стены: облицовочный полнотелый кирпич (клинкерный, керамический), железобетонные стеновые панели, облицовочные навесные конструкции. В том числе подшивка нависающих частей, (керамогранит (толщина не менее 10 мм), композит, архитектурный бетон, природный камень (гранит или аналог), металлокассеты, в том числе профилированные, аквапанель, HPL-панель, линеарная панель) и другие износостойкие материалы;

4) входные группы: светопрозрачные, вандалостойкие конструкции с применением алюминиевого и/или стального профиля со стеклопакетом (остекление не менее 60% дверного полотна в составе витражных конструкций); материалы примыкания к светопрозрачным конструкциям должны быть выполнены из долговечных и вандалостойких материалов;

5) закрытие нижней части (метровой зоны) балкона/лоджии при сплошном остеклении: стемалит, стекло, тонированное в массе в заводских условиях, декоративная решетка, материал основной поверхности фасада и другие износостойкие материалы;

6) декоративные элементы: гипс, стеклофибробетон, природный камень (гранит или аналог), металл и другие износостойкие материалы;

7) материалы, используемые для создания произведений декоративно-прикладного искусства панно должны соответствовать требованиям долговечности, ремонтопригодности, экономичности в эксплуатации.

**2. Требования к объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства (архитектурные решения объектов капитального строительства, определяющие их размер, форму, функциональное назначение и местоположение в границах земельного участка).**

1. Размещение объектов капитального строительства (далее – объект) в границах земельного участка должно производиться с учетом реализации требований нормативов градостроительного проектирования Ивановской области, а также правил благоустройства территории муниципального образования в части нормируемого комплекса элементов благоустройства и парковочных мест.

2. Требования к объемно-пространственным и архитектурным решениям:

1) требования к объемно-пространственным и архитектурным решениям входных групп:

а) основной вход (входы) в здание должен быть организован с уровня земли/в одном уровне с прилегающим твердым покрытием с учетом создания «безбарьерной среды»;

б) в зоне основного входа необходимо предусмотреть отсутствие ступеней, пандусов, препятствующих доступности и безопасности для маломобильных групп;

в) главный вход в здание необходимо выявить (акцентировать), второстепенные входы (служебные, технические, эвакуационные) - нивелировать;

г) предусмотреть устройство козырьков (навесов) над каждым входом в целях защиты от атмосферных осадков;

д) при устройстве козырьков (навесов) использовать безопорные конструкции, в случае обоснованной необходимости наличия опорных элементов в зоне главного входа (под козырьком (навесом)), предусмотреть их по массе соотносимыми нависающими над ними объему, а также четное количество опорных элементов;

е) предусмотреть информационно-навигационное оформление входа.

**3. Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства (характеристики элементов фасадов, а также элементов иных наружных частей объектов капитального строительства и их характеристик).**

1. При формировании внешнего облика зданий руководствоваться принципами сомасштабности, ансамблевости и гармонии, предусмотрев:

1) интеграцию в сложившуюся градостроительную ситуацию (необходимо учитывать характер, структуру и стилистические особенности окружающей застройки и ландшафта, избегать значительного диссонанса, обязательно обосновывать решения);

2) выявление функционального назначения проектируемого здания;

3) взаимную увязку и обоснование планировочных, объемно-пространственных и фасадных решений.

2. Архитектурный облик объекта должен быть подчинен единому стилистическому решению. Дизайн отдельных элементов должен подчиняться единому стилю всего объекта. Решения должны иметь обоснование.

3. Требования к размещению, типоразмерам и стилистическим характеристикам светопрозрачных конструкций:

1) размещение светопрозрачных конструкций (оконные проемы, витражи) на фасаде должно быть обусловлено планировочными и композиционными решениями;

2) типоразмер светопрозрачных конструкций (оконные проемы, витражи) следует принимать, исходя из функционального назначения помещений, указанных на поэтажных планах;

3) недопустимо подчинение размещения оконных проемов только планировочным решениям без обоснования общей композиции фасада, учета тектоники здания;

4) исключение использования типологических приемов, характерных для жилищного строительства;

5) при формировании облика объекта в зоне главного входа 1 этажа предусмотреть наибольший процент остекления в общественных помещениях (зона главного входа, холл и т.д.).

4. В оформлении фасадов могут быть использованы произведения монументального и декоративно-прикладного искусства.

5. Возможно применение архитектурных приемов, предназначенных для визуального выделения отдельных фрагментов здания – это могут быть оконные или дверные проёмы, арки, межоконные проёмы, колонны, стеновые плоскости и т.д.

6. Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам входных групп:

1) козырек (навес) главного входа должен визуально отличаться от второстепенных входов, при этом должен подчиняться единому стилю объекта;

2) устройство козырьков (навесов) над всеми входными группами должно быть выполнено с учетом стилистической взаимоувязки с фасадными решениями.

7. Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам элементов благоустройства:

- элементы благоустройства территории (ограждение, уличная мебель и т.д.) должны быть выполнены в увязке с общим стилистическим и колористическим решением объекта.

8. Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам системы навигации:

1) необходимо формировать комплексную систему навигации и информационного обеспечения с учетом масштаба и качества шрифтовых композиций, элементов инфографики, а также мест их размещения во взаимоувязке с общим стилистическим и композиционным решением фасадов здания;

2) масштаб шрифтовой композиции с названием объекта должен учитывать визуальное восприятие со стороны основного пешеходного потока посетителей, а также автомобильных дорог. Возможны различные варианты размещения композиции (кровля, козырек главного входа, отдельно стоящая стела и т.п.).

**4. Требования к цветовым решениям объектов капитального строительства (цвета и оттенки, используемые для отделки фасадов с указанием палитры).**

1. Цветовые решения внешней отделки фасадов объектов должны соответствовать требованиям, установленным в правилах благоустройства территории муниципального образования.

2. Общие требования к цветовым решениям:

1) цветовое решение должно быть обосновано и выполнено во взаимной увязке с композиционными решениями здания, тектоникой объема, оконными проемами;

2) при разработке цветовых решений необходимо:

а) избегать соотношения цветов на фасаде в пропорции 1:1; должен быть основной, базовый цвет и дополнительные, акцентные цвета;

б) руководствоваться принципом гармоничного сочетания с окружающей застройкой территории;

в) исключить случайное использование цвета; учитывать, что цветовые акценты выявляют объемно-пластические свойства объектов;

г) при выборе цветовых решений оконных, витражных, дверных переплетов использовать белый цвет (RAL 9010, 9016, 9003, 9001 или аналог) только в случае его обоснования архитектурно-художественным решением.

3. При выборе базового цвета отдавать преимущество натуральным оттенкам и цветам. При выборе дополнительных и акцентных цветов необходимо обеспечить их гармоничное сочетание с базовым цветом.

4. В качестве базового цвета не допускается применять оттенки открытой и агрессивной цветовой гаммы, которые будут доминировать и разрушать общую композицию объема.

5. При выборе цветовых решений, необходимо учитывать, что при использовании технологии оштукатуривания возможно использование только светлых, разбеленных, натуральных оттенков и цветов, в целях предупреждения выгорания в процессе эксплуатации. Возможно применение белого, бежевого и светло-серого цвета.

6. При разработке системы навигации и рекламно-информационного обеспечения учитывать общую цветовую палитру проекта.

7. Исключить визуальное восприятие крепежных изделий; выполнять крепежные изделия с учетом цвета основных элементов.

8. При использовании двух и более цветов штукатурки обеспечивать их стыковку в разных (смещенных друг относительно друга) плоскостях с перепадом или разрывом не менее 20 мм.

9. При объемно-планировочном решении здания, предусматривающем устройство разновысотных частей здания с разностью высот более одного этажа, для нижележащей кровли необходимо выполнять проработку ее цветового решения, предусмотрев применение цветных покрытий (засыпки, мембраны) с учётом визуального восприятия кровли из окон многоэтажных зданий.

**5. Требования к отделочным и (или) строительным материалам объектов капитального строительства (материалы для отделки фасадов).**

1. Общие требования к отделочным и (или) строительным материалам:

1) применять долговечные, износостойкие, ремонтопригодные материалы (учитывать дальнейшую эксплуатацию);

2) выполнять первые этажи и цоколь из устойчивых к атмосферным явлениям, вандалостойких и визуально привлекательных материалов;

3) предусматривать систему разрезки облицовочных панелей с учетом архитектурных решений и габаритов дверных и оконных проемов.

2. Материалы для применения в отделке (финишные материалы):

1) кровля, элементы кровли: фальцевая кровля, мягкая черепица, наливная кровля, мембрана, засыпка с фиксацией, сланцевая кровля, песчано-цементная черепица, керамическая черепица, светопрозрачные конструкции и другие износостойкие материалы (включая материалы, используемые для эксплуатируемой кровли);

2) цоколь: природный камень (гранит или аналог), клинкерный кирпич, керамогранит (толщина не менее 10 мм), панели из бетонных композитов, бетон и другие износостойкие материалы;

3) стены: облицовочный полнотелый кирпич (клинкерный, керамический), железобетонные стеновые панели, облицовочные навесные конструкции. В том числе подшивка нависающих частей, (керамогранит (толщина не менее 10 мм), композит, архитектурный бетон, природный камень (гранит или аналог), металлокассеты, в том числе профилированные, аквапанель, HPL-панель, линеарная панель) и другие износостойкие материалы;

4) входные группы: светопрозрачные, вандалостойкие конструкции с применением алюминиевого и/или стального профиля со стеклопакетом (остекление не менее 60% дверного полотна в составе витражных конструкций); материалы примыкания к светопрозрачным конструкциям должны быть выполнены из долговечных и вандалостойких материалов;

5) закрытие нижней части (метровой зоны) балкона/лоджии при сплошном остеклении: стемалит, стекло, тонированное в массе в заводских условиях, декоративная решетка, материал основной поверхности фасада и другие износостойкие материалы;

6) декоративные элементы: гипс, стеклофибробетон, природный камень (гранит или аналог), металл и другие износостойкие материалы;

7) материалы, используемые для создания произведений декоративно-прикладного искусства панно должны соответствовать требованиям долговечности, ремонтопригодности, экономичности в эксплуатации.

3. При отделке фасадов не допускается:

1) применение керамогранита с креплением на видимых клямерах в отделке фасадов первых и вторых этажей;

2) опирание фасада навесного, оштукатуренного, фиброцементного, алюмокомпозитного без устройства цоколя на отметке земли; необходимо исключить примыкание элементов отделки к уровню грунта (отмостки);

3) использование сэндвич-панелей с открытым типом крепления (визуально заметные соединения панелей, видимые крепежные элементы (винты, дюбели, заклепки);

4) сопряжение в одной плоскости поверхностей с различными отделочными материалами без раскреповки (за исключением мозаичных панно).

4. Запрещенные для применения в отделке (финишные материалы) материалы:

а) бетонные блоки без финишной отделки;

б) фасад: сотовый или профилированный поликарбонат, профлист, металлический и пластиковый сайдинг, цветная и тонирующая самоклеющаяся пленка, сэндвич-панель с открытым типом крепления;

в) цоколь: фиброцементные панели, металлокассеты, сэндвич-панели, профлист, вентфасад с облицовкой керамогранитом или плиткой;

г) первый этаж, входные группы, витражные конструкции: поливинилхлорид (ПВХ).

5. Не рекомендуется в облицовке фасада использование технологии оштукатуривания. В случае ее использования рекомендуется применение только штукатурки, окрашенной в массе. Допускается применение штукатурных фасадов со сроком дальнейшей эксплуатации без потери качества не менее 15 лет.

**6. Требования к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства (перечисление технических устройств (в том числе вентиляции и кондиционирования воздуха, газоснабжения, освещения, связи, видеонаблюдения) и приемов улучшения декоративных качеств фасадов объектов капитального строительства при размещении такого оборудования.**

1. При размещении всех видов инженерных систем на визуально воспринимаемых поверхностях фасадов (в том числе на кровле) объектов нежилого назначения необходимо предлагать мероприятия по их визуальному сокрытию и гармоничной интеграции в общий объем здания.

2. Исключить размещение инженерного оборудования на декоративных элементах здания.

3. Предусмотреть обустройство специальных архитектурных элементов (мест размещения) для наружных блоков кондиционеров (ниши, наружные корзины с декоративными экранами) без выведения элементов электрооборудования на наружные плоскости стен (отсутствие сопровождающей проводки на плоскости фасадов).

4. Для прокладки коммуникаций к наружным блокам кондиционеров предусмотреть в наружных стенах устройство гильз с заполнением негорючей теплоизоляцией с нормативным уклоном в сторону фасада и установкой декоративных заглушек с двух сторон.

5. При устройстве открытой водосточной системы на фасаде и козырьках (навесах), предусмотреть скрытый отвод поверхностных стоков или их интеграцию в общее стилистическое решение.

**7. Требования к подсветке фасадов объектов капитального строительства (перечисление архитектурных приемов внешнего освещения их фасадов и цветов, а также оттенков такого освещения с указанием палитры).**

При формировании внешнего облика зданий с элементами декоративного освещения, необходимо предусмотреть:

а) освещение входной группы (фасадные светильники);

б) освещение домовых знаков в темное время суток;

в) размещение архитектурно-художественного освещения на фасадах зданий, визуально воспринимаемых со стороны улиц, дорог (если предусмотрено техническим заданием).

**10. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов административно-делового назначения.**

**1. Основные принципы формирования архитектурно-градостроительного облика объектов.**

1. При формировании внешнего облика зданий руководствоваться принципами сомасштабности, ансамблевости и гармонии, обеспечивая интеграцию в сложившуюся градостроительную ситуацию (необходимо учитывать характер, структуру и стилистические особенности окружающей застройки и ландшафта, избегать значительного диссонанса, обязательно обосновывать решения).

2. Общие требования к отделочным и (или) строительным материалам:

1) применять долговечные, износостойкие, ремонтопригодные материалы (учитывать дальнейшую эксплуатацию);

2) выполнять первые этажи и цоколь из устойчивых к атмосферным явлениям, вандалостойких и визуально привлекательных материалов;

3) предусматривать систему разрезки облицовочных панелей с учетом архитектурных решений и габаритов дверных и оконных проемов.

3. Материалы для применения в отделке (финишные материалы):

1) кровля, элементы кровли: фальцевая кровля, мягкая черепица, наливная кровля, мембрана, засыпка с фиксацией, сланцевая кровля, песчано-цементная черепица, керамическая черепица, светопрозрачные конструкции и другие износостойкие материалы (включая материалы, используемые для эксплуатируемой кровли);

2) цоколь: природный камень (гранит или аналог), клинкерный кирпич, керамогранит (толщина не менее 10 мм), панели из бетонных композитов, бетон и другие износостойкие материалы;

3) стены: облицовочный полнотелый кирпич (клинкерный, керамический), железобетонные стеновые панели, облицовочные навесные конструкции. В том числе подшивка нависающих частей, (керамогранит (толщина не менее 10 мм), композит, архитектурный бетон, природный камень (гранит или аналог), металлокассеты, в том числе профилированные, аквапанель, HPL-панель, линеарная панель) и другие износостойкие материалы;

4) входные группы: светопрозрачные, вандалостойкие конструкции с применением алюминиевого и/или стального профиля со стеклопакетом (остекление не менее 60% дверного полотна в составе витражных конструкций); материалы примыкания к светопрозрачным конструкциям должны быть выполнены из долговечных и вандалостойких материалов;

5) закрытие нижней части (метровой зоны) балкона/лоджии при сплошном остеклении: стемалит, стекло, тонированное в массе в заводских условиях, декоративная решетка, материал основной поверхности фасада и другие износостойкие материалы;

6) декоративные элементы: гипс, стеклофибробетон, природный камень (гранит или аналог), металл и другие износостойкие материалы;

7) материалы, используемые для создания произведений декоративно-прикладного искусства панно должны соответствовать требованиям долговечности, ремонтопригодности, экономичности в эксплуатации.

**2. Требования к объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства (архитектурные решения объектов капитального строительства, определяющие их размер, форму, функциональное назначение и местоположение в границах земельного участка).**

1. Размещение объектов капитального строительства (далее – объект) в границах земельного участка должно производиться с учетом реализации требований нормативов градостроительного проектирования Ивановской области, а также правил благоустройства территории муниципального образования в части нормируемого комплекса элементов благоустройства и парковочных мест.

2. Требования к объемно-пространственным и архитектурным решениям:

1) требования к объемно-пространственным и архитектурным решениям входных групп:

а) основной вход (входы) в здание должен быть организован с уровня земли/в одном уровне с прилегающим твердым покрытием с учетом создания «безбарьерной среды»;

б) в зоне основного входа необходимо предусмотреть отсутствие ступеней, пандусов, препятствующих доступности и безопасности для маломобильных групп;

в) главный вход в здание необходимо выявить (акцентировать), второстепенные входы (служебные, технические, эвакуационные) - нивелировать;

г) предусмотреть устройство козырьков (навесов) над каждым входом в целях защиты от атмосферных осадков;

д) при устройстве козырьков (навесов) использовать безопорные конструкции, в случае обоснованной необходимости наличия опорных элементов в зоне главного входа (под козырьком (навесом)), предусмотреть их по массе соотносимыми нависающими над ними объему, а также четное количество опорных элементов;

е) предусмотреть информационно-навигационное оформление входа.

**3. Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства (характеристики элементов фасадов, а также элементов иных наружных частей объектов капитального строительства и их характеристик).**

1. При формировании внешнего облика зданий руководствоваться принципами сомасштабности, ансамблевости и гармонии, предусмотрев:

1) интеграцию в сложившуюся градостроительную ситуацию (необходимо учитывать характер, структуру и стилистические особенности окружающей застройки и ландшафта, избегать значительного диссонанса, обязательно обосновывать решения);

2) выявление функционального назначения проектируемого здания;

3) взаимную увязку и обоснование планировочных, объемно-пространственных и фасадных решений.

2. Архитектурный облик объекта должен быть подчинен единому стилистическому решению. Дизайн отдельных элементов должен подчиняться единому стилю всего объекта. Решения должны иметь обоснование.

3. Требования к размещению, типоразмерам и стилистическим характеристикам светопрозрачных конструкций:

1) размещение светопрозрачных конструкций (оконные проемы, витражи) на фасаде должно быть обусловлено планировочными и композиционными решениями;

2) типоразмер светопрозрачных конструкций (оконные проемы, витражи) следует принимать, исходя из функционального назначения помещений, указанных на поэтажных планах;

3) недопустимо подчинение размещения оконных проемов только планировочным решениям без обоснования общей композиции фасада, учета тектоники здания;

4) исключение использования типологических приемов, характерных для жилищного строительства.

4. Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам входных групп:

1) козырек (навес) главного входа должен визуально отличаться от второстепенных входов, при этом должен подчиняться единому стилю объекта;

2) устройство козырьков (навесов) над всеми входными группами должно быть выполнено с учетом стилистической взаимоувязки с фасадными решениями.

5. Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам элементов благоустройства:

- элементы благоустройства территории (ограждение, уличная мебель и т.д.) должны быть выполнены в увязке с общим стилистическим и колористическим решением объекта.

6. Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам системы навигации:

1) необходимо формировать комплексную систему навигации и информационного обеспечения с учетом масштаба и качества шрифтовых композиций, элементов инфографики, а также мест их размещения во взаимоувязке с общим стилистическим и композиционным решением фасадов здания;

2) масштаб шрифтовой композиции с названием объекта должен учитывать визуальное восприятие со стороны основного пешеходного потока посетителей, а также автомобильных дорог. Возможны различные варианты размещения композиции (кровля, козырек главного входа, отдельно стоящая стела и т.п.).

**4. Требования к цветовым решениям объектов капитального строительства (цвета и оттенки, используемые для отделки фасадов с указанием палитры).**

1. Цветовые решения внешней отделки фасадов объектов должны соответствовать требованиям, установленным в правилах благоустройства территории муниципального образования.

2. Общие требования к цветовым решениям:

1) цветовое решение должно быть обосновано и выполнено во взаимной увязке с композиционными решениями здания, тектоникой объема, оконными проемами;

2) при разработке цветовых решений необходимо:

а) избегать соотношения цветов на фасаде в пропорции 1:1; должен быть основной, базовый цвет и дополнительные, акцентные цвета;

б) руководствоваться принципом гармоничного сочетания с окружающей застройкой территории;

в) исключить случайное использование цвета; учитывать, что цветовые акценты выявляют объемно-пластические свойства объектов;

г) при выборе цветовых решений оконных, витражных, дверных переплетов использовать белый цвет (RAL 9010, 9016, 9003, 9001 или аналог) только в случае его обоснования архитектурно-художественным решением.

3. При выборе базового цвета отдавать преимущество натуральным оттенкам и цветам. При выборе дополнительных и акцентных цветов необходимо обеспечить их гармоничное сочетание с базовым цветом.

4. В качестве базового цвета не допускается применять оттенки открытой и агрессивной цветовой гаммы, которые будут доминировать и разрушать общую композицию объема.

5. При выборе цветовых решений, необходимо учитывать, что при использовании технологии оштукатуривания возможно использование только светлых, разбеленных, натуральных оттенков и цветов, в целях предупреждения выгорания в процессе эксплуатации. Возможно применение белого, бежевого и светло-серого цвета.

6. При разработке системы навигации и рекламно-информационного обеспечения учитывать общую цветовую палитру проекта.

7. Исключить визуальное восприятие крепежных изделий; выполнять крепежные изделия с учетом цвета основных элементов.

8. При использовании двух и более цветов штукатурки обеспечивать их стыковку в разных (смещенных друг относительно друга) плоскостях с перепадом или разрывом не менее 20 мм.

9. При объемно-планировочном решении здания, предусматривающем устройство разновысотных частей здания с разностью высот более одного этажа, для нижележащей кровли необходимо выполнять проработку ее цветового решения, предусмотрев применение цветных покрытий (засыпки, мембраны) с учётом визуального восприятия кровли из окон многоэтажных зданий.

**5. Требования к отделочным и (или) строительным материалам объектов капитального строительства (материалы для отделки фасадов).**

1. Общие требования к отделочным и (или) строительным материалам:

1) применять долговечные, износостойкие, ремонтопригодные материалы (учитывать дальнейшую эксплуатацию);

2) выполнять первые этажи и цоколь из устойчивых к атмосферным явлениям, вандалостойких и визуально привлекательных материалов;

3) предусматривать систему разрезки облицовочных панелей с учетом архитектурных решений и габаритов дверных и оконных проемов.

2. Материалы для применения в отделке (финишные материалы):

1) кровля, элементы кровли: фальцевая кровля, мягкая черепица, наливная кровля, мембрана, засыпка с фиксацией, сланцевая кровля, песчано-цементная черепица, керамическая черепица, светопрозрачные конструкции и другие износостойкие материалы (включая материалы, используемые для эксплуатируемой кровли);

2) цоколь: природный камень (гранит или аналог), клинкерный кирпич, керамогранит (толщина не менее 10 мм), панели из бетонных композитов, бетон и другие износостойкие материалы;

3) стены: облицовочный полнотелый кирпич (клинкерный, керамический), железобетонные стеновые панели, облицовочные навесные конструкции. В том числе подшивка нависающих частей, (керамогранит (толщина не менее 10 мм), композит, архитектурный бетон, природный камень (гранит или аналог), металлокассеты, в том числе профилированные, аквапанель, HPL-панель, линеарная панель) и другие износостойкие материалы;

4) входные группы: светопрозрачные, вандалостойкие конструкции с применением алюминиевого и/или стального профиля со стеклопакетом (остекление не менее 60% дверного полотна в составе витражных конструкций); материалы примыкания к светопрозрачным конструкциям должны быть выполнены из долговечных и вандалостойких материалов;

5) закрытие нижней части (метровой зоны) балкона/лоджии при сплошном остеклении: стемалит, стекло, тонированное в массе в заводских условиях, декоративная решетка, материал основной поверхности фасада и другие износостойкие материалы;

6) декоративные элементы: гипс, стеклофибробетон, природный камень (гранит или аналог), металл и другие износостойкие материалы;

7) материалы, используемые для создания произведений декоративно-прикладного искусства панно должны соответствовать требованиям долговечности, ремонтопригодности, экономичности в эксплуатации.

3. При отделке фасадов не допускается:

1) применение керамогранита с креплением на видимых клямерах в отделке фасадов первых и вторых этажей;

2) опирание фасада навесного, оштукатуренного, фиброцементного, алюмокомпозитного без устройства цоколя на отметке земли; необходимо исключить примыкание элементов отделки к уровню грунта (отмостки);

3) использование сэндвич-панелей с открытым типом крепления (визуально заметные соединения панелей, видимые крепежные элементы (винты, дюбели, заклепки);

4) сопряжение в одной плоскости поверхностей с различными отделочными материалами без раскреповки (за исключением мозаичных панно).

4. Запрещенные для применения в отделке (финишные материалы) материалы:

а) бетонные блоки без финишной отделки;

б) фасад: сотовый или профилированный поликарбонат, профлист, металлический и пластиковый сайдинг, цветная и тонирующая самоклеющаяся пленка, сэндвич-панель с открытым типом крепления;

в) цоколь: фиброцементные панели, металлокассеты, сэндвич-панели, профлист, вентфасад с облицовкой керамогранитом или плиткой;

г) первый этаж, входные группы, витражные конструкции: поливинилхлорид (ПВХ).

5. Не рекомендуется в облицовке фасада использование технологии оштукатуривания. В случае ее использования рекомендуется применение только штукатурки, окрашенной в массе. Допускается применение штукатурных фасадов со сроком дальнейшей эксплуатации без потери качества не менее 15 лет.

**6. Требования к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства (перечисление технических устройств (в том числе вентиляции и кондиционирования воздуха, газоснабжения, освещения, связи, видеонаблюдения) и приемов улучшения декоративных качеств фасадов объектов капитального строительства при размещении такого оборудования.**

1. При размещении всех видов инженерных систем на визуально воспринимаемых поверхностях фасадов (в том числе на кровле) объектов нежилого назначения необходимо предлагать мероприятия по их визуальному сокрытию и гармоничной интеграции в общий объем здания.

2. Исключить размещение инженерного оборудования на декоративных элементах здания.

3. Предусмотреть обустройство специальных архитектурных элементов (мест размещения) для наружных блоков кондиционеров (ниши, наружные корзины с декоративными экранами) без выведения элементов электрооборудования на наружные плоскости стен (отсутствие сопровождающей проводки на плоскости фасадов).

4. Для прокладки коммуникаций к наружным блокам кондиционеров предусмотреть в наружных стенах устройство гильз с заполнением негорючей теплоизоляцией с нормативным уклоном в сторону фасада и установкой декоративных заглушек с двух сторон.

5. При устройстве открытой водосточной системы на фасаде и козырьках (навесах), предусмотреть скрытый отвод поверхностных стоков или их интеграцию в общее стилистическое решение.

**7. Требования к подсветке фасадов объектов капитального строительства (перечисление архитектурных приемов внешнего освещения их фасадов и цветов, а также оттенков такого освещения с указанием палитры).**

1. При формировании внешнего облика зданий с элементами декоративного освещения, необходимо предусмотреть:

а) освещение входной группы (фасадные светильники);

б) освещение домовых знаков в темное время суток;

в) размещение архитектурно-художественного освещения на фасадах зданий, визуально воспринимаемых со стороны улиц, дорог (если предусмотрено техническим заданием).

**11. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов**

**производственного или складского назначения (в том числе сельскохозяйственного).**

**1. Основные принципы формирования архитектурно-градостроительного облика объектов.**

1. При формировании внешнего облика зданий руководствоваться принципами сомасштабности, ансамблевости и гармонии, обеспечивая интеграцию в сложившуюся градостроительную ситуацию (необходимо учитывать характер, структуру и стилистические особенности окружающей застройки и ландшафта, избегать значительного диссонанса, обязательно обосновывать решения).

2. Общие требования к отделочным и (или) строительным материалам:

1) применять долговечные, износостойкие, ремонтопригодные материалы (учитывать дальнейшую эксплуатацию);

2) выполнять первые этажи и цоколь из устойчивых к атмосферным явлениям, вандалостойких и визуально привлекательных материалов;

3) предусматривать систему разрезки облицовочных панелей с учетом архитектурных решений и габаритов дверных и оконных проемов.

3. Материалы для применения в отделке (финишные материалы):

1) кровля, элементы кровли: фальцевая кровля, мягкая черепица, наливная кровля, мембрана, засыпка с фиксацией, сланцевая кровля, песчано-цементная черепица, керамическая черепица, светопрозрачные конструкции и другие износостойкие материалы (включая материалы, используемые для эксплуатируемой кровли);

2) цоколь: природный камень (гранит или аналог), клинкерный кирпич, керамогранит (толщина не менее 10 мм), панели из бетонных композитов, бетон и другие износостойкие материалы;

3) стены: облицовочный полнотелый кирпич (клинкерный, керамический), железобетонные стеновые панели, облицовочные навесные конструкции. В том числе подшивка нависающих частей, (керамогранит (толщина не менее 10 мм), композит, архитектурный бетон, природный камень (гранит или аналог), металлокассеты, в том числе профилированные, аквапанель, HPL-панель, линеарная панель) и другие износостойкие материалы;

4) входные группы: светопрозрачные, вандалостойкие конструкции с применением алюминиевого и/или стального профиля со стеклопакетом (остекление не менее 60% дверного полотна в составе витражных конструкций); материалы примыкания к светопрозрачным конструкциям должны быть выполнены из долговечных и вандалостойких материалов;

5) закрытие нижней части (метровой зоны) балкона/лоджии при сплошном остеклении: стемалит, стекло, тонированное в массе в заводских условиях, декоративная решетка, материал основной поверхности фасада и другие износостойкие материалы;

6) декоративные элементы: гипс, стеклофибробетон, природный камень (гранит или аналог), металл и другие износостойкие материалы;

7) материалы, используемые для создания произведений декоративно-прикладного искусства панно должны соответствовать требованиям долговечности, ремонтопригодности, экономичности в эксплуатации.

**2. Требования к объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства (архитектурные решения объектов капитального строительства, определяющие их размер, форму, функциональное назначение и местоположение в границах земельного участка).**

1. Размещение объектов капитального строительства (далее – объект) в границах земельного участка должно производиться с учетом реализации требований нормативов

градостроительного проектирования Ивановской области, а также правил благоустройства территории муниципального образования в части нормируемого комплекса элементов благоустройства и парковочных мест.

2. Требования к объемно-пространственным и архитектурным решениям:

1) требования к объемно-пространственным и архитектурным решениям входных групп:

а) основной вход (входы) в здание должен быть организован с уровня земли/в одном уровне с прилегающим твердым покрытием с учетом создания «безбарьерной среды»;

б) в зоне основного входа необходимо предусмотреть отсутствие ступеней, пандусов, препятствующих доступности и безопасности для маломобильных групп;

в) главный вход в здание необходимо выявить (акцентировать), второстепенные входы (служебные, технические, эвакуационные) - нивелировать;

г) в обязательном порядке предусмотреть устройство козырьков (навесов) над каждым входом в целях защиты от атмосферных осадков;

д) при устройстве козырьков (навесов) использовать безопорные конструкции, в случае обоснованной необходимости наличия опорных элементов в зоне главного входа (под козырьком (навесом)), предусмотреть их по массе соотносимыми нависающими над ними объему, а также четное количество опорных элементов;

е) предусмотреть информационно-навигационное оформление входа.

**3. Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства (характеристики элементов фасадов, а также элементов иных наружных частей объектов капитального строительства и их характеристик).**

1. При формировании внешнего облика зданий руководствоваться принципами сомасштабности, ансамблевости и гармонии, предусмотрев:

1) интеграцию в сложившуюся градостроительную ситуацию (необходимо учитывать характер, структуру и стилистические особенности окружающей застройки и ландшафта, избегать значительного диссонанса, обязательно обосновывать решения);

2) выявление функционального назначения проектируемого здания;

3) взаимную увязку и обоснование планировочных, объемно-пространственных и фасадных решений.

2. Архитектурный облик объекта должен быть подчинен единому стилистическому решению. Дизайн отдельных элементов должен подчиняться единому стилю всего объекта.

Решения должны иметь обоснование.

3. Требования к размещению, типоразмерам и стилистическим характеристикам светопрозрачных конструкций:

1) размещение светопрозрачных конструкций (оконные проемы, витражи) на фасаде должно быть обусловлено планировочными и композиционными решениями;

2) типоразмер светопрозрачных конструкций (оконные проемы, витражи) следует принимать, исходя из функционального назначения помещений, указанных на поэтажных планах;

3) недопустимо подчинение размещения оконных проемов только планировочным решениям без обоснования общей композиции фасада, учета тектоники здания;

4) исключение использования типологических приемов, характерных для жилищного строительства.

4. Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам входных групп:

1) козырек (навес) главного входа должен визуально отличаться от второстепенных входов, при этом должен подчиняться единому стилю объекта;

2) устройство козырьков (навесов) над всеми входными группами должно быть выполнено с учетом стилистической взаимоувязки с фасадными решениями.

5. Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам элементов благоустройства:

- элементы благоустройства территории (ограждение, уличная мебель и т.д.) должны быть выполнены в увязке с общим стилистическим и колористическим решением объекта.

6. Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам системы навигации:

1) необходимо формировать комплексную систему навигации и информационного обеспечения (включая стилистические решения нумерации докшелтеров) с учетом масштаба и качества шрифтовых композиций, элементов инфографики, а также мест их размещения во взаимоувязке с общим стилистическим и композиционным решением фасадов здания;

2) масштаб шрифтовой композиции с названием объекта должен учитывать визуальное восприятие со стороны основного пешеходного потока посетителей, а также автомобильных дорог. Возможны различные варианты размещения композиции (кровля, козырек главного входа, отдельно стоящая стела и т.п.).

**4. Требования к цветовым решениям объектов капитального строительства (цвета и оттенки, используемые для отделки фасадов с указанием палитры).**

1. Цветовые решения внешней отделки фасадов объектов должны соответствовать требованиям, установленным в правилах благоустройства территории муниципального образования.

2. Общие требования к цветовым решениям:

1) цветовое решение должно быть обосновано и выполнено во взаимной увязке с композиционными решениями здания, тектоникой объема, оконными проемами;

2) при разработке цветовых решений необходимо:

а) избегать соотношения цветов на фасаде в пропорции 1:1; должен быть основной, базовый цвет и дополнительные, акцентные цвета;

б) руководствоваться принципом гармоничного сочетания с окружающей застройкой территории;

в) исключить случайное использование цвета; учитывать, что цветовые акценты выявляют объемно-пластические свойства объектов;

г) при выборе цветовых решений оконных, витражных, дверных переплетов использовать белый цвет (RAL 9010, 9016, 9003, 9001 или аналог) только в случае его обоснования архитектурно-художественным решением.

3. При выборе базового цвета отдавать преимущество натуральным оттенкам и цветам. При выборе дополнительных и акцентных цветов необходимо обеспечить их гармоничное сочетание с базовым цветом.

4. В качестве базового цвета не допускается применять оттенки открытой и агрессивной цветовой гаммы, которые будут доминировать и разрушать общую композицию объема.

5. При выборе цветовых решений, необходимо учитывать, что при использовании технологии оштукатуривания возможно использование только светлых,

разбеленных, натуральных оттенков и цветов, в целях предупреждения выгорания в процессе эксплуатации. Возможно применение белого, бежевого и светло-серого цвета.

6. При разработке системы навигации и рекламно-информационного обеспечения учитывать общую цветовую палитру проекта.

7. Исключить визуальное восприятие крепежных изделий; выполнять крепежные изделия с учетом цвета основных элементов.

8. При использовании двух и более цветов штукатурки обеспечивать их стыковку в разных (смещенных друг относительно друга) плоскостях с перепадом или разрывом не менее 20 мм.

9. При объемно-планировочном решении здания, предусматривающем устройство разновысотных частей здания с разностью высот более одного этажа, для нижележащей кровли необходимо выполнять проработку ее цветового решения, предусмотрев применение цветных покрытий (засыпки, мембраны) с учётом визуального восприятия кровли из окон многоэтажных зданий.

**5. Требования к отделочным и (или) строительным материалам объектов капитального строительства (материалы для отделки фасадов).**

1. Общие требования к отделочным и (или) строительным материалам:

1) применять долговечные, износостойкие, ремонтопригодные материалы (учитывать дальнейшую эксплуатацию);

2) выполнять первые этажи и цоколь из устойчивых к атмосферным явлениям, вандалостойких и визуально привлекательных материалов;

3) предусматривать систему разрезки облицовочных панелей с учетом архитектурных решений и габаритов дверных и оконных проемов.

2. Материалы для применения в отделке (финишные материалы):

1) кровля, элементы кровли: фальцевая кровля, мягкая черепица, наливная кровля, мембрана, засыпка с фиксацией, сланцевая кровля, песчано-цементная черепица, керамическая черепица, светопрозрачные конструкции и другие износостойкие материалы (включая материалы, используемые для эксплуатируемой кровли);

2) цоколь: природный камень (гранит или аналог), клинкерный кирпич, керамогранит (толщина не менее 10 мм), панели из бетонных композитов, бетон и другие износостойкие материалы;

3) стены: облицовочный полнотелый кирпич (клинкерный, керамический), железобетонные стеновые панели, облицовочные навесные конструкции. В том числе подшивка нависающих частей, (керамогранит (толщина не менее 10 мм), композит, архитектурный бетон, природный камень (гранит или аналог), металлокассеты, в том числе профилированные, аквапанель, HPL-панель, линеарная панель) и другие износостойкие материалы;

4) входные группы: светопрозрачные, вандалостойкие конструкции с применением алюминиевого и/или стального профиля со стеклопакетом (остекление не менее 60% дверного полотна в составе витражных конструкций); материалы примыкания к светопрозрачным конструкциям должны быть выполнены из долговечных и вандалостойких материалов;

5) закрытие нижней части (метровой зоны) балкона/лоджии при сплошном остеклении: стемалит, стекло, тонированное в массе в заводских условиях, декоративная решетка, материал основной поверхности фасада и другие износостойкие материалы;

6) декоративные элементы: гипс, стеклофибробетон, природный камень (гранит или аналог), металл и другие износостойкие материалы;

7) материалы, используемые для создания произведений декоративно-прикладного искусства панно должны соответствовать требованиям долговечности, ремонтопригодности, экономичности в эксплуатации.

3. При отделке фасадов не допускается:

1) применение керамогранита с креплением на видимых клямерах в отделке фасадов первых и вторых этажей;

2) опирание фасада навесного, оштукатуренного, фиброцементного, алюмокомпозитного без устройства цоколя на отметке земли; необходимо исключить примыкание элементов отделки к уровню грунта (отмостки);

3) использование сэндвич-панелей с открытым типом крепления (визуально заметные соединения панелей, видимые крепежные элементы (винты, дюбели, заклепки);

4) сопряжение в одной плоскости поверхностей с различными отделочными материалами без раскреповки (за исключением мозаичных панно).

4. Запрещенные для применения в отделке (финишные материалы) материалы:

а) бетонные блоки без финишной отделки;

б) фасад: сотовый или профилированный поликарбонат, профлист, металлический и пластиковый сайдинг, цветная и тонирующая самоклеющаяся пленка, сэндвич-панель с открытым типом крепления;

в) цоколь: фиброцементные панели, металлокассеты, сэндвич-панели, профлист, вентфасад с облицовкой керамогранитом или плиткой;

г) первый этаж, входные группы, витражные конструкции: поливинилхлорид (ПВХ).

5. Не рекомендуется в облицовке фасада использование технологии оштукатуривания. В случае ее использования рекомендуется применение только штукатурки, окрашенной в массе. Допускается применение штукатурных фасадов со сроком дальнейшей эксплуатации без потери качества не менее 15 лет.

**6. Требования к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства (перечисление технических устройств (в том числе вентиляции и кондиционирования воздуха, газоснабжения, освещения, связи, видеонаблюдения) и приемов улучшения декоративных качеств фасадов объектов капитального строительства при размещении такого оборудования.**

1. При размещении всех видов инженерных систем на визуально воспринимаемых поверхностях фасадов (в том числе на кровле) объектов нежилого назначения необходимо предлагать мероприятия по их визуальному сокрытию и гармоничной интеграции в общий объем здания.

2. Исключить размещение инженерного оборудования на декоративных элементах здания.

3. Предусмотреть обустройство специальных архитектурных элементов (мест размещения) для наружных блоков кондиционеров (ниши, наружные корзины с декоративными экранами) без выведения элементов электрооборудования на наружные плоскости стен (отсутствие сопровождающей проводки на плоскости фасадов).

4. Для прокладки коммуникаций к наружным блокам кондиционеров предусмотреть в наружных стенах устройство гильз с заполнением негорючей теплоизоляцией с нормативным уклоном в сторону фасада и установкой декоративных заглушек с двух сторон.

5. При устройстве открытой водосточной системы на фасаде и козырьках (навесах), предусмотреть скрытый отвод поверхностных стоков или их интеграцию в общее стилистическое решение.

**7. Требования к подсветке фасадов объектов капитального строительства (перечисление архитектурных приемов внешнего освещения их фасадов и цветов, а также оттенков такого освещения с указанием палитры).**

1. При формировании внешнего облика зданий с элементами декоративного освещения, необходимо предусмотреть:

а) освещение входной группы (фасадные светильники);

б) освещение домовых знаков в темное время суток;

в) размещение архитектурно-художественного освещения на фасадах зданий, визуально воспринимаемых со стороны улиц, дорог (если предусмотрено техническим заданием).

**Приложение 5. Сведения о границах территориальных зон.**

Прилагаются отдельными файлами.

