ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

РЕСПУБЛИКА АДЫГЕЯ

Красногвардейский РАЙОН

Муниципальное образование

«Белосельское сельское ПОСЕЛЕНИЕ»

карта градостроительного зонирования

градостроительные Регламенты

**Майкоп – 2012**

**ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

Виды и состав территориальных зон

1. Настоящими Правилами устанавливаются следующие виды территориальных зон на территории муниципального образования «Белосельское сельское поселение» Республики Адыгея:

**Жилые функциональные зоны:**

ЖЗ.101. Зона застройки индивидуальными жилыми домами и личного подсобного хозяйства

**Общественно-деловые функциональные зоны:**

ОДЗ.201.Зона общественно-делового назначения

**РЗ. 301. Зона рекреации.**

**Зона сельскохозяйственного использования:**

СХЗ.401.Зона сельскохозяйственного использования.

СХЗ.402.Зона сельскохозяйственного производства.

**ТР.501.** **Зона автомобильного транспорта и инженерной инфраструктуры.**

**СНЗ.601. Зона специального назначения**

**ЛЗ.801 Зона Лесного фонда**

**АЗ. 901. Зона акваторий.**

**ЗП. 1001. Зона подтопления.**

**ЖИЛЫЕ ЗОНЫ:**

**ЖЗ.101. Зона застройки индивидуальными жилыми домами и личного подсобного хозяйства**

**Зона застройки индивидуальными жилыми домами и личного подсобного хозяйства** выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих жилых домов с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- отдельно стоящие индивидуальные жилые дома с земельными участками площадью не менее 600 кв. м и не более 5000 кв.м.; для вновь формируемых земельных участков для индивидуального жилищного строительства не менее 600 кв.м. и не более 2500 кв.м.,

- личные подсобные хозяйства с земельными участками площадью не менее 600 кв. м и не более 6000 кв.м.

- блокированные жилые дома;

- отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью,

- здания органов государственной власти и местного самоуправления, суды, прокуратура,

- общеобразовательные учреждения,

- архивы, библиотеки, информационные центры;

- бани для личного использования;

- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;

- музеи, выставочные залы;

- магазины товаров первой необходимости площадью застройки менее 150 кв. м;

- объекты, связанные с отправлением культа;

-некапитальные объекты торгового назначения и бытового обслуживания населения, расположенные в границах домовладения с ограничением по времени работы;

- парки, скверы, бульвары;

- поликлиники, пункты первой медицинской помощи;

- почтовые отделения;

- сады, огороды;

- спортивные площадки;

- школы начальные и средние.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- медицинские кабинеты,

- молочные кухни,

- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;

- индивидуальные бани, надворные туалеты;

- объекты индивидуальной трудовой деятельности (без нарушения принципов добрососедства);

- отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки на 1 - 3 автомобиля;

- противопожарное оборудование (гидранты, резервуары и т.д.);

- площадки для сбора мусора;

- сады, огороды, палисадники;

- строения для содержания мелких животных (собак, птиц и т.д.);

- теплицы, оранжереи; - пошивочные ателье и мастерские, парикмахерские, косметические салоны, салоны красоты,

- прачечные и химчистки для личного использования,

- мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам (столярные изделия, изделия художественного литья, кузнечно-кованные изделия, изделия народных промыслов),

- хозяйственные постройки.

**Условно разрешенные виды использования:**

- аптеки;

- административные здания

- ветлечебницы без постоянного содержания животных;

- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

- клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;

- магазины товаров первой необходимости площадью застройки менее 150 кв. м;

- мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам (столярные изделия, изделия народных промыслов и т.д.);

- отделения, участковые пункты милиции;

- некапитальные объекты торгового назначения и бытового обслуживания населения, расположенные за пределами домовладения;

- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские;

- приемные пункты прачечных и химчисток;

- парковки автомобилей;

- спортзалы, залы рекреации, теннисные корты;

- авторемонтные мастерские, мойки автомобилей;

-участки по изготовлению кулинарных полуфабрикатов, хлебобулочных и кондитерских изделий, площадью застройки не более 200 м и высотой здания не выше 2-х этажей".

**Предельные параметры земельных участков:**

1. Минимальная площадь земельного участка: 600-5000 кв.м.

2. Минимальный отступ строений от фронтальной границы земельного участка - от 0 до 6 м (иной показатель может быть установлен линией регулирования застройки).

3. Минимальные отступы строений от боковых границ земельного участка, а также расстояния между строениями.

- для отдельно стоящего индивидуального жилого дома при новом строительстве - 3 м, в существующей застройке 1 м; для сблокированного жилого дома: 0 м - в случае примыкания к другой части дома (при обязательном наличии брандмауэрной стены); 3 м - в иных случаях:

- хозяйственных и прочих строений - 1 м;

- открытой стоянки - 1 м;

- отдельно стоящего гаража - 1 м;

Указанные расстояния измеряются до наружных граней стен строений.

4. Максимальная высота строений:

- для всех основных строений количество надземных этажей - до двух с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа и высота от уровня земли: до верха плоской кровли - не более 9,6 м; до конька скатной кровли - не более 13,6 м;

- для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли не более 4 м; до конька скатной кровли - не более 7 м;

Исключение составляют шпили, башни, флагштоки.

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

6. При размещении строений должны соблюдаться нормативные противопожарные, санитарные и бытовые расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках.

7. Требования к ограждению земельных участков объектов индивидуального жилищного строительства:

- со стороны улиц характер ограждения и его высота определяются градостроительным планом земельного участка и эстетическими требованиями;

- со стороны смежных земельных участков:

а) высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 м;

б) ограждения между смежными земельными участками должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 м от уровня земли (по согласованию между соседями - иного вида).

8. Формирование земельных участков посредством разделения исходного участка на несколько участков меньшего размера может быть осуществлено при условии, что площади вновь формируемых участков не будут меньше установленных для данной зоны минимальных показателей - 500 кв. м. Исключения могут быть предоставлены только по процедурам специальных согласований.

9. Максимальное количество вновь возводимых жилых единиц на земельном участке должно определяться из расчета: не более одной жилой единицы на каждые 500 кв. метров.

10. Допускаются отклонения от предельных параметров отступов строений от боковых и задних границ земельных участков при условии, что:

- имеется взаимное согласие владельцев земельных участков на указанные отклонения;

- имеются положительные заключения лицензированных организаций о возможности отклонения от нормативных противопожарных, санитарных и бытовых расстояний между постройками, расположенными на соседних земельных участках.

**ОДЗ. Общественно-деловые зоны.**

**ОДЗ. 201 Зона общественно-делового назначения**

**Основные виды разрешенного использования:**

Зона общественно-делового назначения выделена для обеспечения правовых условий формирования местных (локальных) центров, районов и полосных центров вдоль улиц с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.

**Основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

- административные здания, общественные организации, суды, конторы различных организаций, фирм, компаний;;

- банки, биржи, страховые компании;

- офисы, конторы;

- отдельно стоящие жилые дома на одну семью с приусадебными участками;

- сблокированные жилые дома на одну семью с приусадебными участками;

- сблокированные жилые дома на одну семью без приусадебных участков;

- многоквартирные жилые дома;

- аптеки;

- административные здания, офисы,

- архивы, библиотеки, информационные центры;

- банки, отделения банков;

- бильярдные;

- выставочные залы, музеи;

- высшие и средние учебные заведения;

- гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов;

- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;

- здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на первых этажах объектов делового, культурного, обслуживающего назначения высотой не более 9 этажей;

- издательства и редакционные офисы;

- компьютерные центры, интернет-кафе;

- клубы, центры общения и досуговых занятий (для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых) многоцелевого и специализированного назначения, танцзалы, дискотеки;

- кинотеатры, видеосалоны;

- магазины, торговые комплексы, открытые мини-рынки до 600 кв. м;

- многоквартирные жилые дома в 4 - 5 этажей;

- научные, проектные и конструкторские организации, за исключением лабораторий биологического профиля или индустриальных технологий;

- отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции, междугородние переговорные пункты;

- участковые пункты милиции;

- предприятия общественного питания (рестораны, столовые, кафе, закусочные, бары);

- поликлиники, консультативные поликлиники;

- пункты оказания первой медицинской помощи;

- пошивочные ателье, мастерские по ремонту обуви, часов, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские, косметические салоны и другие объекты обслуживания;

- приемные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;

- рекламные агентства;

- спортивные клубы, спортивные залы и площадки, спортивные комплексы (при размещении на земельных участках, соразмерных целому кварталу, выделять в специальную зону);

- суды и юридические конторы;

- транспортные агентства по продаже авиа - и железнодорожных билетов и предоставлению авиа - и прочих сервисных услуг;

- фирмы по предоставлению услуг сотовой, пейджинговой и иной связи;

- фотосалоны;

- центры медицинской консультации населения;

-центры по предоставлению полиграфических услуг (ксерокопии, тиражирование, ламинирование, брошюровка и пр.)

- школы начальные и средние;

- юридические учреждения: нотариальные и адвокатские конторы, юридические консультации.

**Вспомогательные виды разрешенного использования, сопутствующие основным и условно разрешенным видам использования:**

- открытое или встроенное место парковки легковых автомобилей на каждые 30 кв. м общей площади зданий общественного назначения;

- объекты пожарной охраны и безопасности;

- коммерческие гаражи подземные или надземные в зданиях общей площадью более 400 кв. м, на участках площадью более 500 кв. м.

**Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

- автозаправочные станции;

- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;

- АТС, небольшие котельные, КНС, РП, ТП, ГРП;

- больницы, госпитали общего типа;

- временные объекты торгового назначения и бытового обслуживания населения;

- гаражи, встроенные в жилые дома, жилые дома разных типов (квартирные, блокированные с малыми участками);

- многоквартирные жилые дома более 6 этажей;

- отделения полиции;

- общественные туалеты площадью не более 80 кв. м;

- общежития, связанные с производством и образованием;

- рынки открытые и закрытые;

- площадки для выгула собак;

- станции скорой помощи;

- универсальные спортивные и развлекательные комплексы;

- стоянки для автомобильного транспорта.

**Предельные параметры земельных участков:**

1. Размеры земельных участков под многоквартирную жилую застройку, общественные здания и сооружения определяются проектом межевания на основе проекта планировки в соответствии с действующими нормативами.

Предельные параметры разрешенного строительства в пределах земельного участка:

1. Минимальные размеры отступов от границ земельных участков определяются проектами планировки или техническими нормативами (за исключением случаев, когда отсутствует градостроительная документация или действие технических нормативов не распространяется на данный земельный участок).

2. Для жилых домов, выходящих на магистральные улицы, количество жилых помещений не более 10% площади первого этажа дома.

3. Высота зданий: для всех основных строений количество наземных этажей до 12 с возможным использованием мансардных этажей; высота от уровня земли до верха кровли - не более 44 м; как исключение: шпили, башни, флагштоки без ограничения.

**РЗ.301. Зона рекреации**

**Основные виды разрешенного использования:**

парки, скверы;

лесопарки, иные зеленые насаждения;

благоустройство территории, возведение и установка малых архитектурных форм, размещение малых архитектурных форм культового значения (фонтаны и иные малые архитектурные формы, поклонные кресты, газоны, клумбы, коммунальное оборудование, произведения монументально-декоративного искусства и т.п.);

обустройство набережных, берегоукрепление;

спортивные объекты (спортзалы, универсальные спортивные и физкультурно-оздоровительные комплексы, велотреки, спортплощадки, стадионы и т.п.);

общественные туалеты;

объекты инженерного обеспечения городского значения (объекты сотовой связи, объекты водо-, газо-, электроснабжения и т.п.);

автостоянки;

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

подъездные пути (площадки);

вспомогательные строения и сооружения для обслуживания территорий, предназначенных для отдыха, туризма, занятий спортом.

**Условно разрешенные виды использования:**

гостевые дома, центры обслуживания туристов, мотели;

Запрещается размещение объектов, вредных для здоровья населения (магазинов стройматериалов, москательно-химических товаров и т.п.).

**Предельные параметры разрешенного строительства:**

1. минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов - 5 метров.

Минимальный процент озеленения ценными породами деревьев – 50 процентов.

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также градостроительные и строительные нормы .

**СХЗ. 401. Зоны сельскохозяйственного использования**

**Зона сельскохозяйственного использования** СХЗ-301 предназначена для выращивания сельхозпродукции открытым способом и выделена для обеспечения правовых условий сохранения сельскохозяйственных угодий находящихся на территории населенных пунктов, предотвращения их занятия другими видами деятельности при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости:

**Основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

- водоемы;

- животноводческие фермы;

- луга, пастбища;

- лесозащитные полосы;

- поля и участки для выращивания сельхозпродукции;

- личные подсобные хозяйства.

- сельскохозяйственные предприятия;

- опытно-производственные хозяйства;

- теплицы, парники;

- учебные, учебно-опытные и учебно-производственные хозяйства;

- научно-исследовательские учреждения;

- образовательные учреждения для сельскохозяйственного производства;

- перерабатывающие предприятия;

- замкнутые водоемы;

-склады;

-инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации (объекты электро-, водо-, газоснабжения, водоотведения, телефонизации и т.д.).

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- сельскохозяйственные угодья (пашни, сады, огороды);

- инженерные, транспортные и иные вспомогательные сооружения и устройства для нужд сельского хозяйства.

**Условно разрешенные виды использования:**

- карьеры.

**СХЗ. 402. Земли сельскохозяйственного производства.**

**Основные виды разрешенного использования:**

- сельскохозяйственные предприятия;

- опытно-производственные хозяйства;

- теплицы, парники;

- учебные, учебно-опытные и учебно-производственные хозяйства;

- научно-исследовательские учреждения;

- образовательные учреждения для сельскохозяйственного производства;

- перерабатывающие предприятия;

- замкнутые водоемы;

-склады;

-инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации (объекты электро-, водо-, газоснабжения, водоотведения, телефонизации и т.д.).

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- сельскохозяйственные угодья (пашни, сады, огороды);

- инженерные, транспортные и иные вспомогательные сооружения и устройства для нужд сельского хозяйства.

**Условно разрешенные виды использования:**

- карьеры.

**ТР.501 Зона автомобильного транспорта и инженерной инфраструктуры**

**Основные виды разрешенного использования:**

административные и бытовые здания;

трамвайные, автобусные, троллейбусные парки;

парки грузового автомобильного транспорта;

таксопарки;

железнодорожные вокзалы, железнодорожные станции и иные объекты железнодорожного транспорта;

автодорожные вокзалы, автостанции и иные объекты автомобильного транспорта;

порты, причалы, портовые сооружения и иные объекты водного транспорта;

аэропорты;

авторемонтные и другие предприятия по обслуживанию транспортных средств;

автозаправочные станции;

пожарные депо;

объекты инженерной и коммунальной инфраструктуры;

объекты гражданской обороны (убежища, противорадиационные укрытия и т.п.);

обустройство набережных, берегоукрепление;

парки, скверы, бульвары;

объекты промышленного и складского назначения, общежития для рабочего персонала;

платежные терминалы, банкоматы;

посты милиции;

аптеки;

пункты первой медицинской помощи;

гидротехнические сооружения;

авиаремонтные и другие предприятия по обслуживанию авиационных средств;

авиационные парки;

объекты научных организаций;

объекты государственных академий наук;

специализированные технические средства оповещения и информации;

сети инженерно-технического обеспечения;

транспортные развязки;

линейные объекты;

культовые здания и сооружения;

дорожные сооружения, являющиеся технологической частью автомобильной дороги, - защитные дорожные сооружения, искусственные дорожные сооружения, производственные объекты автомобильной дороги, элементы обустройства автомобильной дороги;

автостоянки, гаражи;

объекты оптовой торговли площадью не более 350 кв. м;

объекты розничной торговли площадью не более 150 кв. м;

кафе, столовые;

киоски по распространению периодических печатных изданий (газеты, журналы, альманахи, бюллетени и иные издания).

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

подъездные пути (площадки), площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;

санитарно-защитные зоны;

благоустройство территории (фонтаны и иные малые архитектурные формы, газоны, клумбы, коммунальное оборудование, произведения монументально-декоративного искусства и т.п.);

защитные инженерные сооружения;

летние (сезонные) кафе;

площадки для сбора мусора;

иные строения и сооружения вспомогательного использования, предназначенные для обслуживания основного здания или строения.

**Условно разрешенные виды использования:**

объекты почтовой связи - почтамты, отделения перевозки почты, почтовые обменные пункты, отделения почтовой связи, пункты почтовой связи и другие;

культовые здания и сооружения;

объекты оптовой торговли площадью более 350 кв. м;

объекты розничной торговли площадью более 150 кв. м;

рестораны, бары;

рынки;

ремонтные мастерские и мастерские технического обслуживания;

химчистки, прачечные;

объекты технического обслуживания и ремонта транспортных средств, машин и оборудования;

фотоателье, фотолаборатории;

общественные бани;

парикмахерские;

объекты проката;

объекты по оказанию обрядовых услуг (свадеб и юбилеев);

объекты банковской и страховой деятельности;

ветеринарные лечебницы;

иные объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения в соответствии с Общероссийским классификатором услуг населению.

Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных строениях с изолированными от жилых зданий или их частей входами.

Предприятия по оказанию услуг и обслуживанию населения могут также размещаться с учетом следующих условий:

обустройство входа в виде крыльца или лестницы;

обустройство входа и временной стоянки автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику;

оборудования площадок для остановки автомобилей;

соблюдения норм благоустройства, установленных соответствующими муниципальными правовыми актами.

**Предельные параметры разрешенного строительства:**

1) минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов - 5 метров;

2) высота ограждения земельных участков должна быть не более 2,5 метра. Ограждения между смежными земельными участками должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 метра от уровня земли.

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также градостроительные и строительные нормы и Правила.

Допускается уменьшение минимальных нормативных противопожарных и санитарно-эпидемиологических разрывов между зданиями, строениями и сооружениями, расположенными на соседних земельных участках, при наличии письменного согласия правообладателей соседних земельных участков, подпись которых должна быть удостоверена нотариально и положительного заключения органов, осуществляющих пожарный и санитарно-эпидемиологический контроль.

Допускается блокировка зданий, строений и сооружений, расположенных на соседних земельных участках по взаимному письменному согласию правообладателей соседних земельных участков, подпись которых должна быть удостоверена нотариально.

Поднятие уровня земельного участка путем отсыпки грунта допускается при наличии письменного согласия правообладателей соседних земельных участков, подпись которых должна быть удостоверена нотариально.

**СНЗ. 601. Зоны специального назначения.**

**Зоны специального назначения** выделены для обеспечения правовых условий использования участков кладбищ. Размещение зданий и сооружений разрешается с эксплуатацией источников водоснабжения и очистных сооружений в соответствии с приведенным ниже списком только после получения специальных согласований посредством публичных слушаний.

**Основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

- административные здания, связанные с обслуживанием объектов;

- действующие кладбища;

- кладбища, закрытые на период консервации;

- мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;

- магазины по продаже ритуальных принадлежностей;

- объекты, связанные с отправлением культа;

- парковки.

- кладбища животных (скотомогильники)

**Вспомогательные виды разрешенного использования, сопутствующие основным и условно разрешенным видам использования:**

- объекты пожарной охраны и безопасности;

- общественные туалеты площадью не более 80 кв. м;

- хозяйственные корпуса.

**АЗ. 701. Зона акваторий.**

Использование данной территории осуществляется в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации

**ЛЗ 801. Зона лесного фонда.**

Использование данной территории осуществляется в соответствии с лесным кодексом Российской Федерации

**Зона ЗП Зона подтопления.**

**Зона ограничения строительства (реконструкции) жилых домов и иных объектов капитального строительства в зонах, подверженных паводкам и примыкающих к ним территориям.**

В соответствии с протоколом совещания у Заместителя председателя правительства Российской Федерации Д.Н. Козака от 17 июля 2012г. № ДК-П4-118пр, строительство, реконструкция жилых домов и иных объектов капитального строительства в указанной функциональной зоне запрещается.